

UNIVERSITÉ POLYTECHNIQUE DE MADRID
École technique supérieure du bâtiment



**Analyse du processus
de capitalisation dans le
secteur immobilier
espagnol**

THÈSE DE DOCTORAT

Présenté pour le grade de docteur par :

Alejandro Segura de la Cal

Diplômé en ingénierie du bâtiment Diplômé en
économie

Architecte technique

Master en croissance économique et développement durable

***VERSION ORIGINALE RÉDIGÉE EN ESPAGNOL,
TRADUCTION PAR DEEPL NON VÉRIFIÉE***

Madrid, 2024



UNIVERSITÉ POLYTECHNIQUE DE
MADRID
École technique supérieure du bâtiment

Doctorat en innovation technologique dans le bâtiment

Analyse du processus de capitalisation dans le secteur immobilier espagnol

Analyse du processus de capitalisation du secteur immobilier en Espagne

THÈSE DE DOCTORAT

Présenté pour le grade de docteur par :

Alejandro Segura de la Cal

Diplôme en ingénierie du bâtiment (UPM)

Diplôme en économie (UNED)

Architecte technique (UPM)

Master en croissance économique et développement durable (UCLM)

Sous la direction de :

Dr. Inmaculada Martínez Pérez Dr.

Antonio Martínez Raya

Madrid, 2024

Titre : Analyse du processus de capitalisation dans le secteur immobilier espagnol

Auteur : Alejandro Segura de la Cal

Programme doctoral : Doctorat en innovation technologique dans la construction

Encadrement de la thèse :

Dr. Inmaculada Martínez Pérez Dr.

Antonio Martínez Raya

Réviseurs externes :

Tribunal des thèses :

Date de la défense :

À la société dans sa quête de liberté

Remerciements

Le travail présenté ici est le résultat de la contribution de nombreuses personnes qui, directement ou indirectement, ont contribué à rendre possible le développement de connaissances, de critères et de sensibilités sur le sujet, ainsi qu'à disposer de la motivation et du temps nécessaires. Je tiens à remercier tous ceux qui ont rendu cela possible, en soulignant ceux que je considère comme ayant eu un impact particulier sur le développement de ce qui a été présenté :

Tout d'abord, je voudrais remercier mes directeurs Inmaculada Martínez et Antonio Martínez pour leur confiance et leur soutien total, dont les conseils ont été essentiels pour franchir chaque étape dans la bonne direction.

Je tiens à remercier mes collègues de l'Universidad Politécnica de Madrid, ceux de l'ETS de Ingeniería Aeronáutica y del Espacio et du département d'ingénierie organisationnelle, d'administration des entreprises et de statistiques, pour la confiance et la patience dont ils ont fait preuve en facilitant mon travail de recherche et pour avoir apporté leurs connaissances au développement de mes idées, avec des remerciements particuliers à Rafael González, Javier Espina et Gustavo Morales pour leurs contributions. Je voudrais également remercier mes collègues de l'ETS de Edificación, qui m'ont toujours motivé à développer ma vocation d'enseignant et mon intérêt pour la recherche, en particulier Alfonso Cobo et Nuria Llauro, qui ont été mes professeurs avant d'être mes collègues.

Je remercie particulièrement tous les professeurs de *La Sapienza* à Rome qui m'ont intégrée à leur équipe dès le premier jour, faisant du séjour de formation à la recherche une expérience unique.

Je suis particulièrement reconnaissant aux entrepreneurs qui ont contribué à ma croissance depuis le début de ma carrière professionnelle, à Eduardo de la Cal et à mes collègues de l'UNIPYME, parmi lesquels je voudrais mentionner expressément Guillermo Marcos (†), Luis Cascales et Augusto de Castañeda. Je tiens également à remercier Javier Moreno, Jorge Sierra, María González, Miguel Linera, Joao Matoso, Luis Alves Costa (†) et Pedro Alves Costa (†), qui m'ont permis de travailler à leurs côtés pour faire aboutir nos projets d'entreprise, avec la conviction que le succès d'une entreprise ne peut être obtenu qu'en offrant de la valeur à la société.

À mes amis, en particulier Ignacio Izaga, José Gismero et Antonio Gonzalez, qui ont contribué au développement des idées présentées ici par le biais d'un débat continu.

Et enfin, à ma famille, car c'est à elle que je dois tout ce que je suis. À mes parents, Teresa et Jesús, à ma sœur Teresa et à ma femme, María, pour leur amour sans limite.

Résumé

L'économie actuelle repose sur l'existence de deux facteurs de production (FP) (le travail et le capital) qui déterminent les relations de tous les êtres humains entre eux et avec l'environnement. Il s'agit d'un fondement qui agit comme un point central de la pensée économique, des droits de propriété, de l'action publique, de la comptabilité des entreprises ou de la durabilité de la planète, car il définit le traitement des éléments qui interagissent dans l'économie et les rendements qu'ils obtiennent. L'économie traite le capital comme tout ce qui n'est pas du travail en considérant comme des actifs des éléments tels que des parcelles agricoles, des espaces urbains, des mines, des gisements d'hydrocarbures, des animaux, des bâtiments, des machines, des logiciels, des marques ou des brevets. Il s'agit d'un ensemble d'éléments aux caractéristiques différentes, puisque ceux qui ont une durée illimitée sont traités comme du capital au même titre que ceux qui sont indéfinis, ceux qui ont une vie et ceux qui sont inertes, ou ceux qui ont été créés par l'action de l'homme, ainsi que les biens naturels qui existent indépendamment du marché.

Parmi les biens d'équipement, le secteur immobilier représente le principal actif dans le monde d'aujourd'hui, avec deux tiers de tous les biens dans l'économie, y compris les logements, les bureaux et les infrastructures. Il s'agit d'un secteur aux implications économiques uniques, car il combine un actif naturel indéfini et rare, tel que le terrain, avec d'autres éléments tels que les matériaux de construction et le travail nécessaire à sa construction. Ses caractéristiques en font un actif d'investissement unique qui combine les possibilités de rentabilité et de risque inhérentes aux marchés avec celles de la sécurité et de la famille en tant que foyer de l'être humain. L'investissement immobilier prend de l'importance dans un contexte d'augmentation continue du capital accumulé par la société, ce qui entraîne un écart entre les prix du logement et la capacité

Résumé

d'investissement individuelle des citoyens. Dans ces conditions, la fonction de marché prend le pas sur la fonction de ménage dans une situation qui a d'importantes implications économiques et sociales.

Le document commence par analyser le processus de capitalisation du secteur immobilier en Espagne, en travaillant sur le concept de financiarisation, le rôle de la réglementation et l'activité de marché des sociétés d'investissement immobilier. Les résultats obtenus conduisent à l'étude de la relation entre ces éléments et les PF de l'économie en tant que fondements du système. Sur la base de l'étude des PF, une nouvelle classification est proposée sous la forme de l'espace, de la matière inerte, des êtres vivants, du travail et du capital, qui considère les caractéristiques de chacun au niveau d'agrégation le plus élevé. Cette classification conduit à la reformulation de la fonction de production agrégée et à l'étude des implications sur différents aspects de l'économie, tels que la représentation financière des PF, leur lien avec les fonctions de ménage et de marché, leur relation avec la durabilité des conditions de la Terre et leur relation avec l'action publique.

Les résultats montrent comment l'application du PC présenté ci-dessus introduit des changements significatifs dans le système économique, en favorisant l'accès de la société aux ressources naturelles et en protégeant les incitations individuelles qui encouragent le travail et l'investissement en tant que source de création de richesse. Cela permet d'améliorer les critères d'efficacité et d'équité des marchés dans des conditions de durabilité, tout en facilitant la décapitalisation du logement pour défendre sa fonction de foyer pour les êtres humains.

Résumé

L'économie actuelle repose sur l'existence de deux facteurs de production (FP) (le travail et le capital) qui déterminent les relations de tous les êtres humains entre eux et avec l'environnement. Il s'agit d'un fondement qui agit comme un point central de la pensée économique, des droits de propriété, de l'action publique, de la comptabilité des entreprises ou de la durabilité de la planète, car il définit le traitement des éléments qui interagissent dans l'économie et les rendements qu'ils obtiennent. L'économie traite le capital comme tout ce qui n'est pas du travail en considérant comme des actifs des éléments tels que des parcelles agricoles, des espaces urbains, des mines, des gisements d'hydrocarbures, des animaux, des bâtiments, des machines, des *logiciels*, des marques ou des brevets. Il s'agit d'un ensemble d'éléments aux caractéristiques différentes, puisque ceux qui ont une durée illimitée sont traités comme du capital au même titre que ceux qui sont indéfinis, ceux qui ont une vie et ceux qui sont inertes, ou ceux qui ont été créés par l'action humaine ainsi que les biens naturels qui existent indépendamment du marché.

Parmi les biens d'équipement, le secteur immobilier représente le principal actif dans le monde d'aujourd'hui, avec deux tiers de tous les biens dans l'économie, y compris les logements, les bureaux et les infrastructures. Il s'agit d'un secteur aux implications économiques uniques, car il combine un actif naturel indéfini et rare tel que le terrain avec d'autres éléments tels que les matériaux de construction et le travail nécessaire à sa construction. Ses caractéristiques en font un actif d'investissement unique qui combine les possibilités de rentabilité et de risque inhérentes aux marchés avec celles de la sécurité et de la famille en tant que foyer de l'être humain. L'investissement immobilier prend de l'importance dans un contexte d'augmentation continue du capital

accumulé par la société, ce qui entraîne un écart entre les prix du logement et la capacité d'investissement individuelle des citoyens. Dans ces conditions, la fonction de marché prend le pas sur la fonction de ménage dans une situation qui a d'importantes implications économiques et sociales.

L'article commence par analyser le processus de capitalisation du secteur immobilier en Espagne, en travaillant sur le concept de financiarisation, le rôle de la réglementation et l'activité de marché des sociétés d'investissement immobilier. Les résultats obtenus conduisent à l'étude de la relation entre ces éléments et les PF de l'économie en tant que fondements du système. Sur la base de l'étude des PF, une nouvelle classification est proposée sous la forme Espace, Matière inerte, Vivant, Travail et Capital, qui prend en compte les caractéristiques particulières de chacun d'entre eux au plus haut niveau d'agrégation. Cette classification conduit à la reformulation de la fonction de production agrégée et à l'étude des implications sur différents aspects de l'économie, tels que la représentation financière des FP, leur lien avec les fonctions de ménage et de marché, leur relation avec la durabilité des conditions de la Terre et leur relation avec l'action publique.

Les résultats montrent comment l'application des PF présentés ci-dessus introduit des changements significatifs dans le système économique, en favorisant l'accès de la société aux ressources naturelles et en protégeant les incitations individuelles qui encouragent le travail et l'investissement en tant que source de création de richesse. Cela permet d'améliorer les critères d'efficacité et d'équité des marchés dans des conditions de durabilité, tout en facilitant la décapitalisation du logement pour défendre sa fonction de foyer pour les êtres humains.

Sintesi

L'économie occidentale repose sur l'existence de deux facteurs de production (le travail et le capital) qui déterminent les relations de tous les êtres humains entre eux et avec l'environnement. Il s'agit d'un fondement qui sert de point central à la pensée économique, aux droits de propriété, à l'action publique, à la comptabilité des entreprises ou à la durabilité de la planète, car il définit le traitement des éléments qui interagissent dans l'économie et les rendements qu'ils obtiennent. L'économie considère le capital comme quelque chose de différent du travail, traitant comme des actifs des éléments tels que les terres agricoles, les zones urbaines, les mines, les gisements d'hydrocarbures, les animaux, les bâtiments, les machines, les logiciels, les marchés ou les petites entreprises. Il s'agit d'un ensemble d'éléments aux caractéristiques différentes, car ceux qui ont une durée illimitée sont traités comme du capital au même titre que ceux qui ont une durée indéfinie, ceux qui sont vivants et ceux qui sont inertes, ou ceux qui ont été créés par l'action humaine, ainsi que les biens naturels qui existent indifféremment sur le marché.

Parmi les biens d'équipement, le secteur immobilier représente le principal actif de

l'économie mondiale, avec deux tiers de tous les biens présents dans l'économie, parmi lesquels les maisons, les bureaux et les immeubles de bureaux.

les infrastructures. Il s'agit d'un secteur aux implications économiques uniques, puisqu'il combine une ressource naturelle indéfinie et rare telle que le terrain avec d'autres éléments tels que les matériaux de construction et la main-d'œuvre nécessaire à sa réalisation. Ses caractéristiques en font un actif d'investissement unique en son genre, combinant les possibilités de rentabilité et de risque sur les marchés avec celles de la sécurité et de la famille, en tant que foyer pour les êtres humains. L'investissement immobilier prend de l'importance dans un contexte d'augmentation continue du capital accumulé par la société, ce qui entraîne un écart entre les prix du logement et la capacité d'investissement individuelle des citoyens. Dans ces conditions, le rôle du marché l'emporte sur celui de la famille, dans une situation qui a d'importantes implications économiques et sociales.

L'article part de l'analyse du processus de capitalisation du secteur immobilier en Espagne, en travaillant sur le concept de financiarisation, sur le rôle de la réglementation et sur l'activité de marché des sociétés d'investissement immobilier. Les résultats obtenus conduisent à l'étude de la relation entre ces éléments et l'IP de l'économie en tant que fondement du système. Sur la base de l'étude des PF, une nouvelle classification est proposée sous la forme Espace, Matière Inerte, Ressources Vivantes, Travail et Capital, qui prend en compte les caractéristiques propres à chacun d'entre eux au plus haut niveau d'agrégation. Cette classification conduit à la reformulation de la fonction de production agrégée et à l'étude de ses implications sur divers aspects de l'économie, tels que la représentation financière de l'EFP, sa relation avec les fonctions domestiques et de marché, sa relation avec la durabilité des conditions terrestres et sa relation avec l'action publique.

Les résultats montrent comment l'application du PC présenté ci-dessus introduit des changements significatifs dans le système économique, en favorisant l'accès de la société aux ressources naturelles et en protégeant les incitations individuelles qui encouragent le travail et l'investissement en tant que source de création de richesse. Cela nous permet d'améliorer les critères d'efficacité et d'équité des marchés dans des conditions durables, tout en facilitant la décapitalisation des bâtiments résidentiels pour défendre leur fonction de foyer pour les êtres humains.

Table des matières

1. INTRODUCTION	1
1.1. Le secteur immobilier dans l'économie	4
1.2. Motivation.....	9
1.3. Processus de recherche et questions.....	12
1.4. Objectifs et hypothèses	14
1.5. Méthodologie.....	15
1.6. Structure du document.....	17
1.7. Indicateurs de qualité	19
1.7.1. Recherche	
1.7.2. Transfert.....	
1.7.3. Diffusion.....	20
1.7.4. Formation à la recherche.....	20
2. CAPITALISATION DU SECTEUR IMMOBILIER.....	23
2.1. Introduction	24
2.1.1. Financement	27
2.1.2. Financement du secteur immobilier	30
2.1.3. Sociétés d'investissement immobilier en Espagne	43
2.2. Méthodologie.....	44
2.3. Résultats	46
2.3.1. Créer de la valeur pour l'actionnaire dans les états financiers	46
2.3.2. Impact sur la volatilité de l'immobilier	55
2.3.3. Répartition spatiale de l'offre des SOCIMIs en Espagne	58
2.4. Discussion.....	
2.5. Conclusions	66
3. LE MÉNAGE DANS LE PROCESSUS DE CAPITALISATION	69
3.1. Introduction	70
3.2. Parc de logements en Espagne 2001-2022	71
3.2.1. Augmentation du prix des logements 2001 - 2022.....	72
3.2.2. Augmentation du parc de logements 2001 - 2022	73
3.2.3. Augmentation du parc de logements en Espagne	74
3.3. Le vieillissement de la population dans le processus de financiarisation	77
3.4. Capitalisation et préférence locative	80
3.5. Conclusions	81
4. TERRAINS DANS LE PROCESSUS DE CAPITALISATION	83
4.1. Introduction	84

4.2. Méthodologie.....	86
4.3. Résultats	88
4.3.1. Prix des terrains et dimension municipale.....	88
4.3.2. Prix des terrains et PIBpc	95
4.3.3. La complexité de l'économie dans la définition du revenu.....	97
4.3.4. Valeur des terrains acquis par des personnes physiques et morales	98
4.3.5. Prix des terrains et régime d'accession à la propriété.....	100
4.4. Discussion	103
4.5. Conclusions	105
5. LES FACTEURS DE PRODUCTION ET LEUR PROPRIÉTÉ.....	107
5.1. Introduction	108
5.2. Examen historique des facteurs de production	112
5.3. Caractéristiques des facteurs de production classiques	127
5.3.1. La capitalisation des facteurs de production	129
5.4. Formulation des facteurs de production sur la base de leurs caractéristiques	130
5.4.1. Espace.....	130
5.4.2. Matière inerte.....	132
5.4.3. Les êtres vivants	133
5.4.4. Tableau récapitulatif des facteurs de production.....	134
5.5. La propriété des facteurs de production	136
5.5.1. Propriété de l'espace.....	137
5.5.2. Propriété de la matière inerte	139
5.5.3. Propriété des êtres vivants	140
5.6. La capitalisation de la nature.....	141
5.7. Conclusions	142
6. LA FONCTION DE PRODUCTION	145
6.1. Introduction	146
6.2. Reformulation de la fonction de production	151
6.3. Conclusions	153
7. LES FACTEURS DE PRODUCTION DANS LA FINANCE	155
7.1. Introduction	157
7.2. Les facteurs de production classiques dans les états financiers.....	160
7.2.1. Capital dans les états financiers.....	160
7.2.2. Le facteur de production "travail" en tant que bien d'équipement	160
7.3. Les facteurs de production naturels dans les états financiers.....	162
7.3.1. Espace dans les états financiers.....	164
7.3.2. Matière inerte dans les états financiers	166
7.3.3. Les êtres vivants dans les états financiers	167

7.4. Bilan des facteurs de production naturels.....	167
7.4.1. Rentes des facteurs naturels de production.....	169
7.5. Conclusions.....	169
8. LE MÉNAGE DANS LES FACTEURS DE PRODUCTION	171
8.1. Introduction.....	172
8.2. La personnalité juridique dans les facteurs de production.....	175
8.2.1. La personnalité juridique sur le marché.....	176
8.2.2. Créer de la valeur pour le marché des entités juridiques.....	177
8.3. Le ménage des individus.....	182
8.3.1. La propriété de l'espace et ses loyers.....	184
8.3.2. Problème de décision.....	186
8.3.3. Le problème de la transition.....	187
8.4. Exemples d'actions publiques en matière de traitement des sols.....	189
8.5. Implications pour le secteur immobilier.....	191
8.6. Conclusions.....	192
9. DURABILITÉ DES FACTEURS DE PRODUCTION	195
9.1. Introduction.....	196
9.2. Intervention et durabilité de la demande.....	199
9.3. La durabilité selon l'approvisionnement en matières inertes.....	200
9.3.1. Approvisionnement durable et solutions d'intervention.....	202
9.3.2. Filière du développement durable.....	203
9.4. Critères de création de marché.....	204
9.5. Croissance durable.....	206
9.6. Conclusions.....	208
10. POLITIQUES ET FACTEURS DE PRODUCTION	211
10.1. Introduction.....	212
10.2. Efficacité et équité.....	216
10.3. Génération de revenus, intervention et facteurs de production.....	219
10.4. Conclusions.....	225
11. L'ACTION HUMAINE DURABLE	227
11.1. Introduction.....	229
11.1.1. La Llanura Limited.....	230
11.2. Le chemin de la liberté.....	232
11.3. Croissance du marché et prospérité.....	237
11.4. L'action publique sur les facteurs de production.....	238

11.4.1.	Le maintien des facteurs de production naturels	241
11.5.	Opportunités et risques	243
11.5.1.	La décision humaine	245
11.5.2.	Mise en œuvre dans les pays en développement.....	246
11.6.	Objectifs de développement.....	247
11.7.	Conclusions	258
12.	CONCLUSIONS.....	259
12.1.	Conclusions	259
12.1.1.	Limitations	261
12.1.2.	Futurs axes de recherche.....	262
12.2.	<i>Conclusions (anglais)</i>	264
12.2.1.	<i>Limites</i>	265
12.2.2.	<i>Futures lignes de recherche</i>	266
BIBLIOGRAPHIE	1

Liste des figures

Figure 1 : Processus de recherche.....	12
Figure 2 : Structure du document.....	17
Figure 3 : Financiarisation de l'économie,.....	32
Figure 4 : Évolution de la capitalisation des REITs aux États-Unis.....	36
Figure 5 : Nombre d'entreprises et capitalisation des REITs aux États-Unis.....	37
Figure 6 : Capitalisation des FPI dans le monde.....	37
Figure 7 : Taille des FPI par secteur.....	39
Figure 8 : Représentation du citoyen en termes d'investissement et de consommation.....	43
Figure 9 : Données financières sélectionnées de Merlin Properties,.....	51
Figure 10 : Données financières sélectionnées de Inmobiliaria Colonial.....	52
Figure 11 : Données financières sélectionnées de GMP Properties.....	52
Figure 12 : Données financières sélectionnées de Testa Residencial.....	53
Figure 13 : Données financières sélectionnées de Fidere Patrimonio.....	54
Figure 14 : Données financières sélectionnées de Vivenio Residencial.....	55
Figure 15 : Evolution des prix de la sélection hebdomadaire de SOCIMI.....	56
Figure 16 : Evolution hebdomadaire du cours de l'action SOCIMI.....	57
Figure 17 : Indice des prix des logements (IPL).....	58
Figure 18 : Répartition des portefeuilles de logements des SOCIMI (1).....	59
Figure 19 : Répartition des portefeuilles de logements des SOCIMI (2).....	60
Figure 20 : Répartition des bureaux dans les portefeuilles des SOCIMIs.....	61
Figure 21 : Répartition des centres commerciaux dans les portefeuilles des SOCIMIs.....	62
Figure 22 : Évolution des prix d'achat des logements en Espagne.....	72
Figure 23 : Evolution de la capitalisation du parc immobilier en Espagne.....	76
Figure 24 : Nombre de transactions trimestrielles de prêts hypothécaires inversés en Espagne.....	79
Figure 25 : Informations sur la dynamique des logements possédés et loués,.....	81
Figure 26 catégories et sources de données utilisées pour l'enquête sur le prix des terrains.....	87
Figure 27 : prix moyen des terrains en euros par mètre carré.....	89

Figure 28 : Évolution du prix des terrains en euros par mètre carré	90
Figure 29 : Représentation des prix des terrains en euros par mètre carré.....	93
Figure 30 : Représentation géographique des valeurs étudiées	94
Figure 31 : Rapport entre le prix du mètre carré de terrain et le PIB pc	96
Figure 32 : Rapport entre l'indice de complexité économique et le PIB en pourcentage.	97
Figure 33 : Valeur en pourcentage de la surface des transactions achevées	98
Figure 34 : Valeur économique relative des transactions effectuées	99
Figure 35 : Prix au mètre carré des acquisitions par des personnes physiques et morales	100
Figure 36 : Âge et ménage	101
Figure 37 : propriété et prix	102
Figure 38 : Evolution annuelle de l'énergie provenant de sources primaires	110
Figure 39 : Représentation de la structure de l'EFP traditionnel et de l'EFP exposé.....	136
Figure 40 : Représentation des facteurs de production sous forme d'intrants	142
Figure 41 : Localisation des différents groupes de comptes selon le plan comptable ...	163
Figure 42 : Structure simplifiée des états financiers d'une entreprise	165
Figure 43 : Schéma fonctionnel d'une entreprise	177
Figure 44 : Schéma fonctionnel des revenus du capital immobilier	180
Figure 45 : Répartition des logements en fonction de leur taille	187
Figure 46 : Relation entre l'offre et la demande de matières inertes.....	202
Figure 47 : Processus de réduction de l'offre de matières inertes au fil du temps	204
Figure 48 : loyers issus de la production marchande.....	205
Figure 49 : Evolution annuelle du coefficient de Gini pour une sélection de pays.....	214
Figure 50 : Attributs des différents impôts et recettes	224

Liste des tableaux

Tableau 1 : Liste des pays disposant d'une réglementation spécifique pour les FPI.....	35
Tableau 2 : Secteurs dans lesquels les sociétés d'investissement immobilier sont actives	38
Tableau 3 : Tableau récapitulatif de la législation SOCIMI	44
Tableau 4 : Liste des SOCIMI en Espagne	45
Tableau 5 : 1er tableau récapitulatif des variables financières sélectionnées des SOCIMIs ...	48
Tableau 6 : 2ème tableau récapitulatif des variables financières sélectionnées des SOCIMIs	49
Tableau 7 : Évolution des investissements immobiliers de SOCIMI	49
Tableau 8 : Évolution de la valeur des actifs immobiliers de la SOCIMI	50
Tableau 9 : Évolution des prix d'achat des logements en Espagne	73
Tableau 10 : Évolution du parc de logements en Espagne selon les régions autonomes	74
Tableau 11 : Évolution de la capitalisation du parc de logements en Espagne	75
Tableau 12 : prix au mètre carré des terrains urbains selon la taille de la municipalité	88
Tableau 13 : prix moyen des terrains en euros par mètre carré	90
Tableau 14 : prix moyen des terrains en euros par mètre carré	92
Tableau 15 : Caractéristiques de base de l'EFP classique.....	128
Tableau 16 : Distribution des terres de la PF.....	134
Tableau 17 : Compilation des rubriques de la période d'amortissement	138
Tableau 18 : Proposition d'EFP dans l'économie.....	143

Abréviations et acronymes

ABS	<i>Titres adossés à des actifs (ABS)</i>
CAGR	<i>Taux de croissance annuel composé (taux de croissance annuel composé)</i>
CDO	<i>Obligations de dette collatéralisée (Collateralised Debt Obligations)</i>
PC	Facteur de production (PF(s))
IRPF	Impôt sur le revenu des personnes physiques Droits
ITP	de mutation Taxe sur la valeur ajoutée Taxe sur la
ITP	valeur ajoutée
IVA	L'organisation pour l'Organisation coopération économique y
OCDE	la développement <i>(Organisation de coopération et de développement économiques)</i>
OPC	Plan comptable général
VM	<i>Real Estate Investment Trust (Fonds de placement immobilier)</i>
PGC	
SOCIMI	Société d'investissement immobilier

Définitions

- **Action humaine durable** : concept basé sur le subjectivisme autrichien dans l'étude de l'action humaine et la recherche de critères statiques de durabilité.
- **Milliard** : le critère américain a été utilisé, selon lequel un trillion est égal à un milliard. Le **trillion** s'applique à mille milliards ; un million de millions de millions.
- **Capitalisation de la nature** : processus par lequel les facteurs de production que sont la matière inerte et les êtres vivants sont considérés comme du capital FP.
- **Création de marché** : processus par lequel les biens naturels sont intégrés au marché en tant que facteurs de production.
- **Facteurs de production (FP)** : facteurs utilisés pour la production de biens, utilisés sous forme agrégée sauf mention expresse. Être :
 - **FP Classics** : Terre (R), Travail (L) et Capital (K).
 - **PF proposés** : Espace (S), Matière inerte (M), Organismes vivants (B), Travail et capital.
 - **Nature VET** : espace, matière inerte et êtres vivants. Le terme PF primaire est également utilisé.

Lire "les PF" pour le singulier et "les PF" pour le pluriel.

- **Financiarisation** : processus par lequel les marchés financiers deviennent plus impliqués dans le fonctionnement de l'économie. Les définitions de différents auteurs sont incluses dans la section 2.1.1.
- **Fonction de production** : relation économique qui définit la quantité de produit obtenue (variable dépendante) en fonction des facteurs de production utilisés. Les fonctions de production suivantes sont principalement utilisées :
 - **Classique** : $x=f(R, L, K)$
 - **Néoclassique** : $x=f(L, K)$
 - **Proposition** : $x=f(S, M, B, L, K)$
- **Approvisionnement durable** : valeur limite de la consommation d'un PF associée à la frontière des possibilités de production durable, c'est-à-dire la quantité limite qui sépare les critères de durabilité et de non-durabilité.
- **Durabilité (statique)** : maintien des conditions actuelles de l'écosystème pour

Définitions
les générations futures.

- **Durabilité (dynamique)** : changement continu de l'équilibre des écosystèmes, qu'il résulte de problèmes naturels ou induits par l'homme.
- **Terre** : le terme "Terre" est utilisé pour désigner la "planète Terre", la "FP Terre" ou la "Terre" pour le facteur de production, et le terme "terre" pour l'usage général.

1. INTRODUCTION

Le logement est un bien nécessaire à l'être humain ; il a des connotations fondamentales en matière de sécurité, d'identité ou de développement individuel. Pour une partie de la population, il représente sa propriété principale et pour une autre partie, la destination principale de ses revenus. Globalement, le logement est le plus grand bien social, ainsi qu'un bien de civilisation qui contribue à la définition de la structure et des valeurs de la société. Pour toutes ces raisons, il est d'autant plus important de comprendre les fondements sur lesquels repose le marché du logement.

Actuellement, le logement fonctionne comme un actif disponible sur les marchés, tous les citoyens ayant la capacité de l'acquérir ou de le vendre dans des conditions similaires à celles de n'importe quel autre bien. Il se comporte comme un bien aux caractéristiques uniques en raison de sa stabilité dans le temps, de sa faible liquidité ou de sa volatilité réduite, ce qui lui permet d'apporter des critères de sécurité aux portefeuilles des investisseurs.

Dans la recherche constante d'opportunités d'investissement, le marché de l'immobilier offre de nouveaux moyens d'améliorer les attentes dans la relation entre la rentabilité et le risque. La possibilité de convertir les logements en actifs liquides tout en maintenant leur stabilité devient un moyen pour le fonctionnement dynamique du marché de participer à l'investissement immobilier et de transformer la propriété en une nouvelle façon de générer des revenus. Dans cette perspective, les logements deviennent des *marchandises* qui sont consommées dans les conditions du marché, une situation qui permet à la génération de revenus locatifs de devenir une contribution aux revenus des pays qui a des effets positifs sur l'activité politique.

La situation décrite ci-dessus trouve sa place dans le rôle susmentionné du logement en tant que bien d'équipement, soutenu par l'existence d'un consensus social concernant les droits de propriété sur ce bien. À son tour, la considération du logement comme un bien trouve un appui dans une science économique qui concentre son effort de recherche sur des questions liées aux systèmes économiques, aux conditions de concurrence ou au bien-être des citoyens, assimilant le plus souvent un monde dans lequel deux PF s'affrontent sous la forme du travail et du capital, tandis que la particularité de la terre est absorbée comme une autre forme de capital.

Ce contexte façonne une société qui, au cours des deux derniers siècles, a connu le plus haut niveau de développement humain, combinant une croissance démographique et une amélioration générale sans précédent des conditions de vie, tout en facilitant l'expansion des frontières de la technologie et de la connaissance. Cependant, ce développement n'a pas touché l'ensemble de la société de manière égale ; il a concentré son impact sur une partie de la population, tandis que d'autres ont maintenu ou aggravé leur condition. Ainsi, on observe des conditions de misère dans lesquelles une grande partie de la population est privée d'accès aux sources de subsistance, sans droits sur l'espace qu'elle habite, sans accès aux sources agricoles qui lui fournissent sa subsistance et sans aucun type de capital, conditions qui sont combinées à une éducation précaire qui complique leur possibilité d'apporter une valeur ajoutée dans une société complexe.

La recherche de solutions a fait que, pendant une grande partie du XXe siècle et au début du XXIe siècle, deux modèles économiques largement opposés se sont affrontés, sans pour autant apporter une réponse généralisée aux besoins des citoyens. Le communisme a échoué en raison de son manque de compréhension de l'être humain, en tant que modèle qui décourage les individus de contribuer au bien-être de la société, tout en limitant, voire en éliminant, l'information en tant que mécanisme de prise de décision. En revanche, le modèle qui a été compétitif et qui a atteint des niveaux de prospérité plus élevés porte des noms différents en fonction de ses partisans. Il a principalement été défini comme néolibéral dans sa critique de la mondialisation et de la recherche du profit, tout en étant considéré comme un modèle social-démocrate dans la mesure où les États les plus développés interviennent dans l'activité économique dans une proportion proche de cinquante pour cent du revenu annuel. Il s'agit d'un modèle dans lequel la propriété est principalement détenue par le secteur privé dans sa fonction de maximisation, tandis que le revenu qu'elle génère est réparti entre le secteur public et le secteur privé.

Représentation d'une société qui trouve aujourd'hui sa plus haute expression dans le rôle des Etats-nations et des organisations internationales qui sont censées assurer la

l'amélioration des conditions de vie et la recherche du bien commun pour tous les citoyens. Les institutions qui prélèvent une partie de la valeur produite sur les marchés et l'affectent aux objectifs sociaux qu'elles jugent les plus nécessaires. Dans leur rôle, elles peuvent avoir pour effet direct d'améliorer l'existence de groupes de personnes, mais en même temps elles modifient les incitations à l'action humaine dans une mesure qu'il est impossible de déterminer.

Ce contexte montre une société dans laquelle l'action des entreprises et même la création de richesses sont perçues par une partie de la population comme un comportement égoïste dans la recherche du profit, considérant qu'elles absorbent la valeur de la société sans apprécier les contributions que ces mêmes personnes peuvent apporter ou avoir apportées par le biais de services aux citoyens à partir du marché. Cette considération négative, associée à la charge fiscale à payer pour la poursuite du soi-disant bien commun, décourage l'investissement du temps et des ressources des citoyens.

La situation décrite ci-dessus, ainsi que le sentiment qu'aucune réponse n'est apportée pour améliorer les conditions de vie de la société, conduisent à se demander si les bases sur lesquelles repose notre système économique permettent d'exploiter au maximum les capacités de tous les citoyens. Une recherche dans laquelle les travaux présentés ici se sont concentrés sur la définition des PF de l'économie et leur représentation sur le marché.

L'évaluation de l'existence de caractéristiques uniques d'éléments classés dans le même facteur de production (FP) conduit à les reformuler et donc à proposer une nouvelle fonction de production d'agrégation maximale de l'économie. Les FP proposés : l'espace, la matière inerte, les êtres vivants, le travail et le capital, présentent des qualités différentes les uns des autres. L'espace est un lieu mesuré sous forme de surface ou de volume sur lequel se développe l'activité économique, la matière inerte est comprise comme toute matière non vivante qui peut être utilisée pour couvrir les besoins et les préférences des citoyens, les êtres vivants sont la base de la vie humaine et en même temps des partenaires dans le monde, le travail des êtres humains et l'épargne investie sous forme de capital.

La formulation des PF permet de différencier les biens produits par l'action humaine des biens offerts par la nature. Chaque PF présente ainsi des particularités qui se reflètent dans la place qui lui est attribuée en comptabilité, convertissant des questions théoriques de la pensée économique en actions pratiques dans la définition du marché.

L'articulation des PF, leur relation concrète avec les marchés et la délimitation des droits de

propriété en fonction du rôle de l'action humaine permettent à leur tour de postuler l'existence de rentes sur les biens naturels, dont la propriété est dévolue à l'ensemble de la population.

citoyens. Cette considération est due au fait que les rentes générées par les biens naturels que sont l'espace, la matière inerte et les êtres vivants sont dues à leur utilisation exclusive par d'autres citoyens. Cette utilisation présente à son tour des différences entre les FP, avec des limitations temporelles ou l'extinction du FP pour la matière inerte et les êtres vivants, tandis que l'espace a une durée qui peut être considérée comme indéfinie.

Le modèle proposé met en avant le rôle du marché en tant que mécanisme de distribution efficace, la définition des PF sur la base de leurs caractéristiques uniques, la rémunération des facteurs selon des critères d'action naturels et humains, et la prise de décision minimale impliquant le marché. Des éléments qui proposent un alignement entre les critères d'efficacité, d'équité et de durabilité qui encouragent les êtres humains dans le développement de la civilisation.

Enfin, il convient de noter que le modèle propose une nouvelle vision du concept de capitalisation du secteur immobilier, contribuant à une meilleure allocation de l'espace, ainsi que du reste des ressources qui facilitent la capacité des citoyens à disposer d'un logement. Dans son application en Espagne, il génère des avantages comparatifs qui contribuent à attirer des investissements productifs.

1.1. Le secteur immobilier dans l'économie

L'immobilier est le plus grand stock de richesse de la société, une richesse qui est généralement associée à une vocation de permanence dans le temps et qui est à la base de toutes les formes d'activité humaine. Il comprend le logement des citoyens, l'espace d'apprentissage ou de soins de santé, fondamentaux pour le développement de la société, mais aussi celui dédié à toute autre activité économique sous la forme d'infrastructures pour les moyens de transport, le travail ou les loisirs. La connaissance des éléments qui déterminent l'organisation de ces biens immobiliers dans l'économie est essentielle pour leur bon fonctionnement, leur distribution et leur croissance.

Parmi tous les biens immobiliers, le rôle du secteur immobilier se distingue par sa fonction de logement pour les citoyens. Le logement est très apprécié dans toute économie, qu'il s'agisse de bâtiments ultramodernes récemment construits et coûteux ou de logements informels surpeuplés construits avec des moyens rudimentaires dans lesquels il n'y a aucune trace de progrès dans de nombreuses régions du monde, le prix des terrains étant le principal déterminant de la croissance du prix des logements (Knoll et al. 2017)¹.

¹ Ils montrent que plus de 80 % de l'augmentation des prix de l'immobilier entre 1950 et 2012 est due à l'augmentation des prix

Cette importance du logement a conduit les autorités publiques à intervenir à plusieurs reprises dans le fonctionnement des marchés, en promouvant un large éventail de mesures² qui incluent des aspects tels que la promotion du logement public, la fixation des prix (Hayek 2022)³, les aides au logement et les subventions (Laffaire & Tucat 2021) (OCDE 2021), ou l'acquisition de logements par le secteur public. Les mesures qui visent à améliorer la qualité de vie de groupes spécifiques sont généralement associées à des conditions de besoin, pour lesquelles le fonctionnement naturel des marchés est arbitré selon les critères politiques de l'autorité publique correspondante. Il convient de noter que cette fonction d'arbitrage n'est pas statique, mais tend à être permanente, ce qui implique qu'après sa mise en œuvre, les marchés sont conditionnés à de nouvelles règles, sur la base desquelles les agents économiques prendront des décisions et de nouveaux équilibres dynamiques seront atteints (Hayek 2022).

Cela signifie que dans la recherche de l'équilibre, les décisions politiques sur le marché immobilier modifient le système d'incitation du marché, en modifiant des aspects tels que l'offre de logements, le développement, la rénovation ou la réhabilitation pour la propriété, ainsi que la disponibilité et les conditions de location (Berger et al. 2020)⁴. En bref, les changements dans les attentes en matière de rentabilité et de risque du secteur immobilier modifient l'attrait relatif de l'immobilier par rapport à d'autres marchés et, partant, les conditions d'investissement dans ce secteur.

Étant donné que les *actifs immobiliers* sont considérés comme un ensemble d'éléments construits sur un espace unique et qu'ils sont généralement associés à une forte intensité de travail et de capital, ils présentent des caractéristiques particulières : ils ont généralement une valeur élevée par rapport à d'autres investissements des citoyens, ils sont associés à un faible niveau de liquidité (Kotova & Zhang 2021)⁵, ce qui signifie que leur valeur ne peut pas être spécifiée avec certitude et qu'ils nécessitent des délais de transaction élevés. Ils sont souvent soumis à d'importantes réglementations (Azpitarte 2018)⁶, ainsi qu'au paiement de taxes, tant à l'achat qu'à la vente, et dans leur

² Voir le décret royal 42/2022, du 18 janvier, qui régit le Youth Rental Voucher et le Plan d'État pour l'accès au logement 2022-2025, qui spécifie parmi ses objectifs à long terme ceux de : faciliter l'accès au logement pour les groupes comprenant : les citoyens ayant moins de ressources, les personnes expulsées, les personnes particulièrement vulnérables, les sans-abri, les victimes de violence de genre ou les jeunes, auxquels s'ajoutent des objectifs à long terme d'augmentation de l'offre de logements à la fois dans les locations sociales et abordables, ainsi que des logements temporaires.

³ p. 399 - 402

⁴ p. 318, en étudiant les résultats de politiques fiscales temporaires dans le secteur immobilier, indiquent l'existence de résultats positifs : "*un choc stable de la demande sur le marché a probablement accéléré la réaffectation des logements vacants des portefeuilles des investisseurs institutionnels et des banques et des stocks invendus des constructeurs de maisons aux mains d'acheteurs de première maison de plus grande valeur et peut-être soumis à des contraintes*".

⁵ Selon leurs résultats au niveau mondial, avec une incidence particulière sur le marché américain : "*L'effet implicite de passer un mois de plus sur le marché est donc une augmentation des prix de 5 %*".

⁶ Partie IV, voir Ch. XX "Normes de qualité des bâtiments", Ch. XXVI "Coût économique de la conformité aux règles de construction".

la location ou la simple ^{possession}⁷. Cette particularité du secteur fait que toute modification de son niveau d'équilibre a des effets très durables sur la définition du nouvel équilibre du marché.

Les marchés, dans leur recherche permanente de la rentabilité de leurs investissements, proposent continuellement des innovations dans tous les domaines où ils en ont la possibilité. Ils innovent ainsi par le biais de différentes techniques, comme celles qui contribuent à améliorer le processus d'achat et de vente, celles qui améliorent les conditions de sécurité dans la location des biens ou celles qui augmentent le confort des logements, autant d'améliorations qui permettent d'obtenir un rendement en offrant un service apprécié par les propriétaires (Siniak 2020).

En revanche, il existe une autre ligne d'innovation visant la propriété, qui atteint sa performance non pas tant par l'offre d'un service spécifique, mais plutôt par des changements dans les conditions de propriété et d'obtention des loyers dans le secteur de l'immobilier. Deux lignes se distinguent ici, qui ont fait l'objet d'une grande attention ces derniers temps. Tout d'abord, le développement d'une législation spécifique pour les sociétés de gestion d'actifs immobiliers dans le but d'apporter de la liquidité au marché. La législation qui modifie les conditions fiscales des revenus générés par les biens immobiliers de certains types de sociétés qui, grâce au respect de conditions légales spécifiques, obtiennent des taux d'imposition préférentiels. Dans ce domaine, on trouve les *sociétés d'investissement immobilier* (SOCIMI), qui sont une adaptation pour l'Espagne du modèle apparu en 1960 aux États-Unis sous le nom de *Real Estate Investment Trusts* (REIT) (Aalbers 2016). Deuxièmement, il y a des innovations visant à offrir de la liquidité au marché, à travers des modèles de *tokenisation* d'actifs qui permettent des façons alternatives d'offrir une participation dans des actifs immobiliers à travers des contrats intelligents qui simplifient l'achat ou la génération de loyers (Sazandrishvili 2019).

Ces innovations révèlent un comportement de transfert des biens immobiliers des individus vers des entités juridiques dans le but de maximiser leur utilisation (Charles 2019)(Wijburg 2021). Cela transforme des actifs traditionnellement moins dépendants des marchés financiers en de nouveaux actifs financiarisés dont l'accès à la propriété et aux revenus se fait par l'achat d'actions dans les sociétés de portefeuille. Cette question rejoint les préoccupations de certaines recherches universitaires sur le processus de financiarisation de l'économie (Mader et al. 2020), ainsi que son effet combiné avec la mondialisation de l'économie (Mader et al. 2020), ainsi que son effet combiné avec la mondialisation de l'économie (Mader et al. 2020).

⁷ Il s'agit par exemple de l'"Impuesto de Transmisiones Patrimoniales" sur l'achat et la vente, de l'impôt sur le revenu ou sur les

et le néolibéralisme (Aalbers & Christophers 2014), qui est considéré comme la définition du modèle économique actuel dans lequel la rentabilité des actionnaires devient l'objectif principal de toute action économique.

L'évolution vers ces innovations peut être considérée comme le résultat naturel du développement des marchés, car nous sommes dans une situation où le stock de capital mondial croît à des taux supérieurs aux rendements obtenus (Piketty 2014)⁸. Dans ces conditions, les actifs immobiliers traditionnellement associés à des taux de rendement plus faibles deviennent comparativement plus attractifs pour les marchés financiers.

Cependant, tout cela ne se traduit pas par un achat généralisé d'actifs immobiliers, mais plutôt par un investissement sélectif étroitement lié à des municipalités spécifiques avec des loyers supérieurs à la moyenne ou des utilisations spécifiques (Méndez 2021)⁹, ainsi qu'à des secteurs spécifiques qui répondent à ces attentes de rentabilité. Cela signifie que la financiarisation du secteur immobilier n'est pas tant perçue comme un changement drastique, mais comme un processus prolongé dont il faut connaître les points positifs et négatifs (Duménil & Lévy 2006)¹⁰.

Le problème de la financiarisation de l'immobilier découle du transfert des actifs immobiliers vers des personnes morales. Un transfert qui répond à la recherche des meilleures opportunités pour les rentabiliser (García-Lamarca 2020). Dans un monde où une même possession entre les mains de personnes physiques ou morales présente des conditions d'imposition et de rentabilité différentes, la politique fiscale est devenue un facteur déterminant dans la définition de la répartition des actifs dans la société. Le rôle du secteur public est généralement défendu en raison de l'existence de défaillances du marché (Cuadrado et al. 2010)¹¹ qui doivent être atténuées, tout en étant critiqué pour des raisons telles que l'arbitraire ou l'inefficacité de ses actions (Mises 2021)¹². Un secteur public qui est passé d'une gestion proche de 10 % du PIB au début du XXe siècle à des valeurs de l'ordre de 40 % et 50 % à la fin du siècle dans les économies développées.

Les fondements économiques de la financiarisation

Un élément fondamental du processus de financiarisation est la conception de l'immobilier en tant que capital, c'est-à-dire en tant qu'actif fixe figurant au bilan d'une entreprise.

⁸ Ch. I, p. 51-88

⁹ Documents d'Anàlisi Geogràfica 2021, vol. 67/3, p. 450 : "[...] les fonds d'investissement, qui ont rejoint le marché immobilier espagnol à partir de 2013 pour concentrer une grande partie de leur activité dans les grandes zones urbaines et les zones touristiques côtières, considérées comme plus rentables et moins risquées".

¹⁰ Chap. II, p. 17-41

¹¹ Chap. II, p. 32

¹² Ch. XXVII, p. 845

institutions. La localisation de tout bien dans le patrimoine est associée à certaines conditions de propriété, la rentabilité étant le critère déterminant pour évaluer l'opportunité de sa possession. La propriété, celle du sol et de tout ce qui est construit dessus, représente un problème fondamental de la pensée économique, en ce qu'elle réunit des éléments naturels antérieurs à l'action humaine et d'autres développés par l'économie dans son rôle d'investissement. Bien que cette question de la propriété foncière ait traditionnellement été une source de discussion dans la pensée économique (Marshall 1920) (Grotius 1925) (Harvey 1982) (Proudhon 1983) (George 2012), elle a fini par être acceptée comme un élément de base de l'économie, réduisant son rôle aux marges du débat économique et l'incorporant au fonctionnement de la société par le biais de réglementations telles que les plans comptables¹³.

La représentation des biens immobiliers en tant qu'actifs immobiliers implique la capacité de chaque être humain à posséder une partie de la planète de manière privée et indéfinie, en pouvant l'utiliser de manière indépendante ou l'incorporer dans un processus d'exploitation économique. Dans les deux cas, il peut profiter de la rareté de son bien en attendant sa revalorisation (Harvey 2012), qui peut résulter d'une augmentation de la population autour de l'actif, d'une complexification de l'économie (George 2012), ou encore d'une amélioration des conditions relatives d'investissement par rapport à d'autres actifs existants. Quelle que soit la destination donnée par le propriétaire, la société est exclue de sa jouissance, ainsi que de tout revenu ou augmentation de valeur qu'il peut générer.

Cette combinaison d'éléments - sous la forme du foncier comme facteur de production classique de l'économie et du capital immobilier dans la représentation de son usage actuel - montre un déséquilibre entre concepts et droits, dans lequel les droits priment par rapport à leur impact réel sur le fonctionnement économique. La décision d'investir repose sur les mêmes critères de risque et de rentabilité pour l'immobilier (Fisher 1907) que pour les autres actifs ; elle devient un problème d'allocation des ressources sur le marché sous l'action de l'entrepreneur, résumé par (Kirzner 2011)¹⁴.

Dans ces conditions, il est nécessaire non seulement d'étudier l'effet de la financiarisation du secteur immobilier (Aalbers 2016) (Sawyer 2022), mais aussi d'étendre l'étude aux fondements économiques qui motivent ce processus de financiarisation, en commençant par la terre en tant que facteur de production et en étudiant son utilisation dans l'économie sur la base de ses caractéristiques uniques.

¹³ Voir IAS 40 : "Norme comptable internationale n° 40 - Immeubles de placement".

1.2. Motivation

Ce document est le résultat d'un processus d'analyse qui, sur la base de mon expérience antérieure, a débuté en 2020 dans le but d'étudier le comportement des investissements immobiliers en Espagne, en définissant principalement l'impact de la réglementation existante et du progrès technologique sur le parc immobilier et sur le prix des logements espagnols. Cependant, le processus de recherche et mon intérêt pour les fondements économiques sur lesquels repose la recherche m'ont amené à formuler progressivement des questions et à proposer des réponses d'une portée nettement plus grande que celle initialement prévue.

Dans cette évolution, je considère la phrase "Tu n'auras rien et tu seras heureux"¹⁵ comme un tournant dans la recherche des fondements qui façonnent le monde et les relations entre les personnes, en mettant l'accent sur mon intérêt pour le monde économique. Il s'agit d'une phrase aux implications humaines importantes, en ce qui concerne un élément que je considère comme l'un des principaux désirs de toute personne, à savoir la création d'un foyer sur lequel construire sa vie.

Nous nous trouvons face à une phrase composée de deux éléments principaux, tout d'abord le concept de droit de propriété, du point de vue que, si un citoyen ne peut rien posséder, qui le possède, l'État, les entreprises, indépendamment du propriétaire, cette partie est devenue un élément à analyser. La deuxième partie, l'attente du bonheur comme quelque chose de donné et d'extérieur à l'action humaine de chaque individu. Deux éléments qui semblent être le résultat de l'imposition d'un modèle de société qui pourrait être placé dans un environnement nouveau avec des liens entre les expériences communistes ou son reflet dans "1984" d'Orwell, mais qui présentent néanmoins des implications uniques.

En même temps, cette phrase a été prononcée dans un contexte différent de celui d'il y a quelques décennies, puisque nous vivons dans un monde socio-capitaliste, dans lequel pratiquement tous les actifs sont entre les mains de particuliers, mais dans lequel, en même temps, les administrations publiques interviennent dans les revenus obtenus dans le but d'offrir un ensemble de services sociaux qui constituent ce que l'on a appelé l'économie du bien-être. Dans les pays les plus développés, les stocks (capital) sont privés, tandis que les flux (revenus) tendent à être partagés de manière égale entre l'action publique et l'action privée.

¹⁵ La phrase "Vous ne posséderez rien et vous serez heureux" apparaît comme un résumé de l'article de (Auken 2016) du 12 novembre, intitulé "Bienvenue en 2030. Je ne possède rien, je n'ai pas de vie privée et la vie n'a jamais été aussi belle" dans le cadre des publications du Forum économique mondial.

Lorsque la phrase est replacée dans son contexte, un modèle aux implications historiquement nouvelles émerge, dans la mesure où il apparaît que "vous", en tant que citoyen, "n'aurez rien", mais que ce sera un autre acteur privé qui possédera les biens et pourra vous en offrir l'usage, tout en montrant un secteur public qui garantit que "vous serez heureux". En outre, tout cela n'est pas présenté comme une imposition à la société, mais comme le résultat d'une évolution naturelle dans laquelle tous les biens passent entre les mains de ceux qui peuvent en maximiser l'usage, tandis que le citoyen peut se défaire des contraintes de la propriété en faveur de ce qui pourrait être compris comme une liberté d'utiliser ce dont il a besoin et quand il en a besoin. Dans ces conditions, qui pourrait refuser d'évoluer vers un monde où l'on se défait de la propriété et où l'on parvient à des conditions plus efficaces, plus justes et plus durables pour l'ensemble de la communauté des êtres humains.

Dans ce cas, l'évolution naturelle des faits mentionnée plus haut serait déjà en cours de développement, comme le montre le fait que nous nous débarrassons des éléments matériels inutiles. Il n'est pas nécessaire d'avoir des disques, car on écoute de la musique sur le net, il n'est pas nécessaire d'avoir des livres, car on les lit en ligne, il n'est pas nécessaire d'avoir une voiture, car on peut en louer une en quelques secondes, on pourrait dire qu'il n'est pas nécessaire d'avoir une cuisine, car on peut avoir la nourriture que l'on veut prête à manger dans "sa maison", on peut donc se débarrasser de pratiquement tout et en même temps l'avoir à disposition quand on en a besoin. Dans ce contexte où l'on peut se débarrasser de tout, la maison apparaît comme le dernier maillon de la chaîne. Dans un monde dynamique où l'on ne sait pas où l'on va vivre, quoi de mieux que de se débarrasser des liens de la propriété et de pouvoir disposer d'un espace n'importe où sur la planète. Sous cette description de la situation, il semble même souhaitable d'accepter l'avenir tout tracé : "Tu n'auras rien et tu seras heureux".

Un avenir qui présente néanmoins des risques importants pour la vie des gens et la cohésion de la société. La conversion des biens des citoyens en actifs financiers permet une vie volatile, mais apporte aussi de la volatilité à la vie. Lors de la remise des prix Juan de Mariana 2023, Anxo Bastos a souligné que *"tout ce que nous voulons ne se réalise pas"*.

est bon pour la société. D'un point de vue financier, il peut être plus judicieux de vivre dans un logement loué que dans un autre.

la propriété. Mais la propriété génère un sentiment d'enracinement ¹⁶. L'évolution vers une société où l'attachement à la propriété disparaît, où tout devient un simple problème de consommation et de contribution au PIB du pays, ne pose pas seulement des problèmes de volatilité, mais est amplifiée par des questions morales et par la configuration de la société que nous voulons construire. Dans les conditions

Alejandro Segura de la Cal

traditionnelles, les gens ont la possibilité de se constituer un patrimoine réel pour faire face aux complications qui peuvent survenir.

¹⁶ Dans le discours prononcé en tant que lauréat du "Prix Juan de Mariana 2023" de l'"Institut Juan de Mariana" lors du "Dîner de la liberté" le 2 juin 2023.

se produisent. Chacun est responsable de ce qu'il possède, de son entretien et de sa conservation, ainsi que de sa transmission aux générations futures. Face à cela, une situation où l'on ne possède rien d'autre que des actions et des parts d'entreprises accroît l'incertitude et génère du désordre dans la vie des gens, en s'orientant vers un modèle qui récompense la consommation au détriment de l'épargne.

Dans la recherche de réponses à toutes les questions que je me suis posées au cours de cette période de recherche, il convient de souligner l'étude des fondements de l'école économique autrichienne dans sa compréhension de l'action humaine. Le respect des critères de liberté et de réciprocité comme fondements du développement d'une société complexe dans laquelle tous les citoyens sont encouragés à s'engager dans les activités qu'ils jugent préférables. En même temps, l'étude des travaux d'Henry George dans son analyse de la terre comme fondement des biens sociaux qui n'ont pas été produits par l'action humaine et en vertu desquels un droit de propriété absolu n'est pas possible est devenue le contraire polaire qui a réfuté les considérations qu'il avait initialement prises pour bonnes.

Tous ces éléments ont contribué à l'élaboration d'une étude en constante évolution dans laquelle, en raison de l'ampleur du sujet et de l'interrelation avec d'autres disciplines, il a été nécessaire de mettre un point final et de clore ce document. Le résultat, totalement inattendu par rapport à la conceptualisation initiale de la recherche, est abordé d'un point de vue académique à la recherche de réponses, avec un respect particulier pour le concept d'action humaine, la contribution à une meilleure coexistence des êtres humains avec l'environnement dans lequel nous vivons et la reconnaissance de l'utilisation des biens communs pour l'amélioration de la société.

Je voudrais souligner les mots de (Mill 1971) :

"L'effet de la coutume, en prévenant les doutes qui pourraient s'élever sur les règles de conduite que l'humanité impose, est tel que, sur ce sujet, on n'a jamais jugé nécessaire de donner des raisons, ni pour les autres, ni pour soi-même" ¹⁷.

Par rapport à cette affirmation, on pourrait considérer qu'aujourd'hui, la société habituée à des bases économiques solides a mis de côté les grandes questions qui ont été posées à maintes reprises au 19ème siècle. Les doutes sur la propriété des facteurs économiques ont cédé la place à de nouvelles questions de nature différente, qui jouent un rôle important dans l'étude des systèmes ou des interventions économiques.

¹⁷L'ouvrage "De la liberté", écrit en 1859, p. 11.

La politique publique qui contribue au développement de l'économie sociale, en prenant généralement pour acquis les conclusions antérieures sur les fondamentaux de l'économie.

Dans la recherche d'un meilleur accès au logement pour les citoyens, le présent travail est finalement revenu sur l'étude de ces fondamentaux de la science économique.

1.3. Processus de recherche et questions

La situation décrite ci-dessus pose un vaste champ de recherche qui part du concept de la financiarisation du secteur immobilier, mais qui a évolué en cours de route pour s'orienter largement vers l'étude des questions économiques qui sous-tendent les questions immobilières elles-mêmes. La figure 1 résume le processus de recherche et le fil conducteur du travail.

Au début du travail, le domaine d'étude a commencé par la dynamique de la financiarisation de l'économie avec l'augmentation de la liquidité associée au développement de solutions d'investissement qui ont permis la participation à la propriété de logements et d'autres types de biens immobiliers pour de petits montants. À ce stade, la principale question de recherche visait à déterminer l'impact de la financiarisation sur l'accès des citoyens au logement.

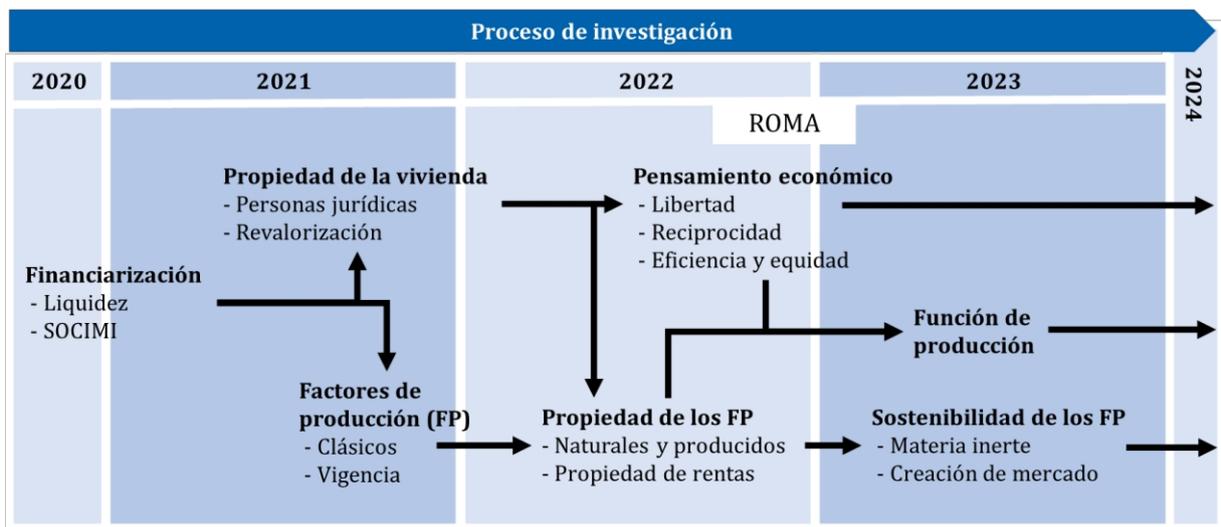


Figure 1 : Processus de recherche. Représentation du processus de recherche tout au long de la période d'étude, y compris les principaux sujets d'intérêt et leur dépendance principale par rapport aux analyses précédentes. Source : élaboration personnelle.

Partant du constat que la propriété des personnes morales est un élément déterminant dans le processus de financiarisation, il est intéressant d'analyser l'évolution de la propriété des personnes morales dans le processus de financiarisation.

L'idée de la propriété immobilière dans le domaine du logement, associée au rôle de la réévaluation des actifs immobiliers comme une forme de génération de profit sans générer de valeur pour la société, est une source d'inquiétude.

La prise en compte de la propriété de l'ensemble des biens immobiliers, de leur apparition à l'actif du bilan ou de l'effet de la réévaluation, ainsi que la vision des problèmes d'accès au logement et l'analyse de l'habitat informel conduisent à l'étude des fondements économiques sur lesquels repose le système économique dans lequel nous vivons. L'analyse des PF classiques que sont la terre, le travail et le capital m'amène à constater des différences entre leur formulation, leur utilisation et les caractéristiques des éléments qui les composent. Il est difficile de situer clairement les éléments naturels tels que les combustibles fossiles, les terres agricoles ou les animaux d'élevage parmi les FP, de même qu'un bâtiment par rapport au terrain sur lequel il se trouve. La question se pose donc de savoir si la classification classique des IP est toujours valable comme base de définition du système économique. Les questions relatives à la classification des FP affectent également l'examen de leur propriété et de leurs loyers. Compte tenu de la coexistence de CP dépendants de l'action humaine et de CP indépendants et non produits, leurs conditions de propriété par les citoyens reposent sur des points de départ différents qu'il convient d'analyser.

La question immobilière est ici absorbée par une question économique qui conditionne tout résultat sectoriel et qui englobe des problématiques beaucoup plus larges que celles initialement proposées. Le fait de situer tout ce qui est analysé par rapport à l'évolution de la pensée économique permet de confronter les idées, en soutenant ou en réfutant chacune des avancées réalisées jusqu'à présent. C'est ici qu'intervient l'analyse de la manière dont les PF définies en fonction de l'efficacité et de l'équité économiques sont affectées par ce que l'on appelle les défaillances du marché. Il en va de même pour leur relation avec les critères de liberté des citoyens dans des conditions de réciprocité.

La vision isolée de tous les concepts a nécessité une formulation de la fonction de production de l'économie, dans laquelle les différents éléments ont pu être clairement identifiés en fonction de leurs caractéristiques communes. La détermination des bases pour définir les conditions de création d'un marché durable pour les PF de la société y a été étudiée.

En fin de compte, la question se pose de savoir s'il est possible de mettre en œuvre les questions proposées dans le monde d'aujourd'hui. Principalement en ce qui concerne la difficulté de concilier cela avec le respect des contrats conclus sur le marché dans les conditions actuelles. Ainsi que sur la possibilité de s'orienter vers une définition consensuelle des conditions de création du marché. Clôturent ainsi la

dernière période

Le groupe de travail s'est interrogé sur la marche à suivre pour concrétiser les idées avancées.

Dans les conditions décrites ci-dessus, les questions de recherche formulées tout au long du document peuvent être résumées comme suit :

- Q1 : Quel est l'impact de la financiarisation sur la capacité des personnes à accéder au logement ?
- Q2 : Quelle est la place du logement parmi les facteurs de production de l'économie ?
- Q3 : Les caractéristiques des facteurs de production sont-elles homogènes ?
- Q4 : Quelles sont les caractéristiques qui permettent de définir des facteurs de production d'agrégation maximale ?
- Q5 : Est-il possible d'aligner les questions d'efficacité, d'équité et de durabilité en reformulant les facteurs de production, leurs conditions de propriété et l'allocation de leurs rentes ?

1.4. Objectifs et

hypothèses Objectifs :

L'objectif général (OG) énoncé dès le début du document a été de contribuer à l'élaboration d'une stratégie de développement durable.

à l'étude des conditions qui facilitent l'accès des citoyens au logement, de préférence à un logement qu'ils peuvent considérer comme un foyer. D'autres nouveaux objectifs ont émergé de cet objectif général, qui n'ont cependant pas perdu de son importance dans le développement des travaux.

Les objectifs spécifiques ont été les suivants

- OS1 : étudier l'impact de la financiarisation sur l'accès au logement
- SO2 : analyser la relation entre les prix des terrains et des aspects tels que la concentration de la population et la complexité de l'économie.
- SO3 : identifier les caractéristiques que les facteurs de production ont en commun.
- SO4 : établir un lien entre l'utilisation des facteurs de production et les critères de durabilité.
- SO5 : contribuer à l'étude de la relation entre l'efficacité et l'efficacé dans l'économie.

Hypothèse :

L'hypothèse générale du travail est qu'il est possible de créer des conditions qui facilitent l'accès des citoyens à la propriété par rapport à la situation actuelle.

Les hypothèses spécifiques ont été les suivantes :

- H1 : La financiarisation augmente la difficulté d'accès à la propriété.
- H2 : la classification des facteurs de production classiques regroupe dans une même catégorie des éléments ayant des caractéristiques différentes.
- H3 : Il est possible d'évoluer vers une économie durable en répartissant les facteurs de production par le biais des mécanismes du marché.
- H4 : Il est possible de trouver une définition des facteurs de production qui contribue à améliorer l'efficacité et l'équité en même temps.

1.5. Méthodologie

Une approche méthodologique mixte a été suivie pour l'élaboration du travail, en utilisant conjointement des techniques qualitatives et quantitatives, en choisissant celles qui sont considérées comme les plus appropriées pour chaque section et chaque cas spécifique.

Le processus de contextualisation du processus de financiarisation du secteur immobilier en Espagne a nécessité un travail systématique de compilation des données provenant des principales entreprises et institutions. Des données qui, en raison de la typologie des entreprises, sont dans le domaine public et peuvent être consultées sur Internet, mais qui se présentent sous différents formats et sont distribuées dans différents référentiels et documents. Cette compilation a utilisé des données statistiques sous différents formats.

- Les institutions publiques telles que l'INE¹⁸, Eurostat¹⁹ et les notaires²⁰ fournissent principalement des séries chronologiques des principales grandeurs ayant un impact général sur l'économie.
- Des associations privées telles que Nareit²¹ ainsi que des sociétés de conseil²² publient des rapports sectoriels sur les performances de leurs entreprises, parmi lesquels les données transversales sont plus largement disponibles.

¹⁸ Voir sous "Instituto Nacional de Estadística" : "Encuesta de condiciones de vida" et "Encuesta continua de hogares".

¹⁹ Voir sous "Eurostat" les informations de "Statistiques sur le logement".

²⁰ Voir "Centre d'information statistique de la profession notariale" pour ses "Principales statistiques" sur les hypothèques.

²¹ Voir "National Association of Real Estate Investment Trusts" sur Internet : reit.com/data-research

²² Voir "Worldwide Real Estate Investment Trust (REIT) Regimes" publié en juin 2021 à l'adresse "pwc.com/REIT". Voir également "Non-traditional commercial Real Estate : Capitalizing on the REIT opportunity" article publié en 2011 dans

- Les sociétés d'information sur les performances financières, telles que Yahoo Finance ou Google Finance, fournissent des données statistiques²³ sur le cours des actions, les volumes de marché ou les chiffres et ratios clés.
- Toutes les entreprises du secteur sont tenues de publier des données sur leurs performances, qui sont disponibles auprès de la CNMV²⁴, ainsi qu'auprès de leurs bourses respectives, y compris BME Growth²⁵, y compris leurs états financiers, leurs portefeuilles et la structure de leur actionnariat, ce qui offre un ensemble mixte de données.
- Les entreprises elles-mêmes publient des informations sur leurs biens immobiliers sur leurs sites web et complètent les informations publiques par des rapports annuels destinés aux investisseurs, qui ont été téléchargés à la fois manuellement et en masse par le biais de l'extraction de données à l'aide du programme R en utilisant la bibliothèque *rvest*.

Au niveau des macro-magnitudes et de la finance, les données ont montré un certain niveau d'homogénéité, tandis que les données sur les propriétés des entreprises sont présentées de manière plus hétérogène.

D'un point de vue temporel, les données pour l'Espagne sont relativement récentes étant donné que, dans le cas des SOCIMI, elles découlent de leur réglementation en 2009. Pour le cas général des FPI, des données antérieures ont été utilisées depuis leur réglementation en 1960. En ce qui concerne les prix des terrains, des séries de données sont disponibles depuis le début du 21^e siècle²⁶.

A partir de l'analyse des fondements du système, il a été nécessaire d'étudier la problématique économique de l'IP. Pour ce faire, une approche historique a été utilisée, basée sur l'analyse d'ouvrages marquants de l'histoire de la pensée économique. Dans ces ouvrages, l'organisation et la structure des IP ont été étudiées, ainsi que le traitement de leur propriété. Les conclusions obtenues ont permis d'avancer vers la modélisation du problème en contrastant les résultats dans la perspective de la théorie économique. Enfin, le processus d'application du modèle développé sous le rôle fondamental du marché a été travaillé, y compris son effet sur la structure économique actuelle et les changements jugés nécessaires pour s'en rapprocher. Les quatre étapes de

deloitte.com/us/en/pages/real-estate/articles/'. Voir également 'Understanding Real Estate as an Investment Class' publié en février 2017 par 'mckinsey.com'.

²³ Voir les pages "finance.yahoo.com" et "google.com/finance/".

²⁴ En ce qui concerne les FPI, dans "cnmv.es", sous la recherche : "Inicio > Consultaciones a registros oficiales > Entidades emisoras : Información regulada > Informes financieros anuales > Consulta informes fin. anuales".

²⁵ Voir 'bmegrowth.es/esp/Listado.aspx', page sur laquelle des informations détaillées sur les SOCIMI peuvent être obtenues. cotée sur BME Growth.

²⁶ Voir dans "Ministerio de Vivienda y Agenda urbana" la "Estadística de Precios del Suelo Urbano" dans "<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/>".

la contextualisation, la justification, la modélisation et l'application sont résumées dans la figure 2.

Cap. I: Introducción
Cap. II: Capitalización del Sector Inmobiliario Cap. III: Dinámicas en la Capitalización de los Hogares Cap. IV: Crecimiento del valor del Suelo
Cap. V: Los Factores de Producción y su Propiedad Cap. VI: La Función de Producción Cap. VII: Factores de Producción en las Finanzas Cap. VIII: El Hogar en los Factores de Producción
Cap. IX: Sostenibilidad de los Factores de Producción Cap. X: Políticas y Factores de Producción Cap. XI: Acción Humana Sostenible
Cap. XII: Conclusiones

Figure 2 : Structure du document. Source : élaboration personnelle

1.6. Structure du document

Le travail commence dans ce premier chapitre, qui présente l'objet de l'étude, offre un aperçu de la situation générale du problème et développe les objectifs et les questions du travail. La motivation de l'étude est incluse en tant qu'élément qui a largement conditionné l'évolution de la recherche vers les résultats obtenus.

Le deuxième chapitre analyse le processus de financiarisation de l'économie, avec l'étude du rôle des SOCIMI dans la capitalisation du secteur immobilier espagnol dans leur rôle d'investisseur.

l'amélioration des conditions de risque et de rendement qui attirent les investissements tout en modifiant la relation des citoyens avec le marché par le biais de changements dans la propriété des actifs.

Le troisième chapitre analyse l'évolution du mode d'occupation des logements en Espagne, à la fois le rôle croissant de la location et l'impact du vieillissement de la population sur le parc immobilier. Le quatrième chapitre étudie le rôle des prix de l'immobilier en termes de critères de population, en analysant la relation entre les augmentations de prix et les augmentations de population à la fois au niveau ponctuel et temporel. Il étudie également sa relation avec le type de personne morale qui acquiert la propriété et avec la complexité de l'économie dans les différentes communautés autonomes d'Espagne.

Le cinquième chapitre part de la problématique immobilière pour prolonger l'analyse vers les fondements de la théorie économique. Il commence par étudier les FP classiques de l'économie, à savoir la terre, le travail et le capital, à partir de la prise en compte de leurs caractéristiques particulières et des rentes, ce qui conduit à une nouvelle formulation sous forme d'Espace, de Matière Inerte, de Vivant, de Travail et de Capital. Cette formulation conduit au chapitre 6 dans lequel la fonction de production de l'économie est développée dans une version élargie qui reprend les PF indiqués.

Le chapitre sept étudie ensuite la relation entre les IP et les différentes personnes morales, l'emplacement de chaque facteur dans les états financiers des entreprises en tant qu'élément critique dans la relation entre la théorie et la pratique économique. La section se termine par le rôle du ménage face aux IP énoncées dans le chapitre huit, dans lequel est analysée la confrontation entre les concepts de ménage et de marché.

Il commence au chapitre 9 par l'étude de l'impact de la formulation proposée des PF sur la durabilité, en travaillant sur les concepts de création de marché et de capitalisation des PF de la nature. Il aborde ensuite l'effet des rentes PF en tant que source de revenus pour la société en les comparant aux principaux impôts de l'économie. Enfin, le chapitre onze aborde le concept d'action humaine durable à partir de la vision subjectiviste de l'individu dans La Terre comprise comme un cadre d'action commun, le chapitre se termine par l'analyse de l'impact du travail basé sur les Objectifs de développement durable (ODD) à partir d'une conception du marché bien défini comme moyen de les atteindre, remplaçant l'intervention publique basée sur les critères arbitraires des autorités correspondantes.

Le dernier chapitre contient les conclusions générales du travail effectué, suivies des limites et des principales lignes de recherche qui en découlent, comme sources d'inspiration pour le développement de travaux futurs.

1.7. Indicateurs de qualité

Les publications scientifiques associées à la recherche, ainsi que les participations à des forums, séminaires et formations reçues sont énumérées ci-dessous :

1.7.1. Recherche

- **Article** (Martínez Raya et al. 2023 - 1) : "*Financialization of Real Estate Assets : A Comprehensive Approach to Investment Portfolios through a Gender-Based Study*" (*Financiarisation des actifs immobiliers : une approche globale des portefeuilles d'investissement à travers une étude basée sur le genre*). Cet article aborde la question de la financiarisation du secteur immobilier en relation avec l'impôt sur la fortune dans l'économie espagnole et le comportement différent des portefeuilles d'investissement entre les hommes et les femmes. Co-écrit avec le directeur Antonio Martínez Raya dans *Buildings* (facteur d'impact 3,8).
- **Article** (Martínez Raya et al. 2023 - 2) : "*An Empirical Analysis of the Aircraft Emissions by Operating from Scheduled Flights within the Domestic Market in Spain*" (*Analyse empirique des émissions des avions lors des vols réguliers sur le marché intérieur espagnol*). L'impact de la consommation de carburant et des performances en matière d'émissions en fonction des prix des paraffines est étudié, aspects liés au chapitre 9 de la thèse dans l'étude de la relation entre les PF et la durabilité du marché. Rédigé avec le directeur Antonio Martínez Raya dans *Processes* (facteur d'impact 3,352).
- Contribution à la **conférence** (Segura & Linera 2022) : '*Comparative review of World Bank data and empirical studies on inadequate housing*' à la '*11th Annual Conference on Architecture and Urbanism 2022*' qui s'est tenue à la Faculté d'architecture, Université de technologie de Brno, le 9 novembre 2022. Sous la direction de la directrice Inmaculada Martínez Pérez.

1.7.2. Transfert

- **Article** (Grijalvo et al. 2021) : "*Computer-based business games in higher education : A proposal of a gamified learning framework*" publié dans "*Technological Forecasting and Social Change*" en mai 2022. Dans cet article sont développés des critères qui contribuent à une meilleure acquisition des compétences par le biais de simulateurs d'entreprise (facteur d'impact 12).
- **Manuel** (Gonzalez Díaz et al. 2023) : "Problemas resueltos de Gestión de Empresas y Proyectos" publié par Garceta. ISBN : 978-84-1903-433-5
- **Manuel** (Gonzalez Díaz et al. 2024) : "Problemas resueltos de Economía de la

Empresa" publié par Garceta. ISBN 978-84-1903-434-2.

- **Chapitre de livre** (Segura et al. 2021) : "Participation decisions in gamification of learning experiences. Para adquisición de competencias blandas" publié en 2021 par la maison d'édition Egregius, avec la participation de la directrice Inmaculada Martínez Pérez. ISBN : 978-84-18167-39-3.
- **MOOC** (González Díaz et al. 2023) : "Problemas de Microeconomía y Macroeconomía" publié sur la plateforme MiriadaX, enseigné entre le 24 avril et le 18 mai 2023.

1.7.3. Diffusion

- Présentation d'une communication au **séminaire** de la "*Società Italiana di Estimo e Valutazione*" (SIEV), intitulé "*Le Valutazioni nei Processi di Finanziarizzazione delle Trasformazioni Urbane*" qui s'est tenu à la Faculté d'architecture de l'*Università Sapienza de Rome* le 3 février 2023.
- Participation et présentation à la **conférence** "*Better Understanding of the interactions between climate change impacts and risks, mitigation and adaptation solutions*" à l'école doctorale Med "*From sustainable to regenerative and resilient design*" organisée par le département de génie civil, d'architecture et d'environnement de l'université Federico II de Naples, 10-15 octobre 2022.

1.7.4. Formation à la recherche

Pendant la période de recherche, un séjour de recherche a été effectué à la Faculté d'architecture de l'Université '*Sapienza*' à Rome entre le 17 octobre 2022 et le 27 janvier 2023. Au cours de cette période, la recherche était basée sur la relation entre les aspects économiques et l'évaluation des biens immobiliers, ainsi que sur l'effet de la financiarisation sur la transformation urbaine.

Autres formations reçues :

- Participation au séminaire "*Vers un nouvel ordre économique international*", organisé du 3 au 7 juillet 2023 à l'Université internationale Menéndez Pelayo de Santander.
- Participation à la conférence "*European Real Estate Society 2022*" qui s'est tenue du 22 au 25 juin 2022 et qui a été organisée par la *SDA Bocconi School of Management*.
- "*Innovation technologique et entrepreneuriat*" dans le programme de formation transversale pour le doctorat de l'Universidad Politécnica de Madrid pour l'année académique 2021-2022.

- Participation au "*Congrès andin de l'ingénierie, de la construction, de la technologie et de l'innovation - CAICTI 2021*" organisé par l'Université nationale de Chimborazo du 8 au 10 décembre 2021.
- *MIT SA+P Data Science in Real Estate* par l'école d'architecture et de planification du MIT, organisé entre le 17 février et le 8 avril 2021. Cours visant à fournir les fondamentaux de la science des données dans le secteur de l'immobilier, en soulignant l'utilisation du programme R pour la gestion de grands volumes de données, à la fois d'un point de vue statistique et pour sa représentation spatiale.

Page délibérément blanche

2. CAPITALISATION DU SECTEUR IMMOBILIER

Nous vivons dans un monde en mutation rapide où la capitalisation a atteint des niveaux sans précédent, la terre reste la source de notre mode de vie, façonnant l'espace sur lequel nous vivons, les matériaux de nos bâtiments ou les ressources qui nous permettent de vivre, telles que la nourriture et les vêtements. Même dans des conditions de forte innovation et d'utilisation de la technologie, le secteur immobilier représente encore les deux tiers de la valeur totale des actifs mondiaux²⁷. La terre elle-même représente plus de la moitié de cette valeur. Des terres dont l'existence est antérieure à toute forme d'action humaine, mais dont la valeur réelle augmente au fur et à mesure que l'économie se développe, à la fois en raison de la croissance démographique et de l'augmentation des flux et des stocks économiques.

Plus précisément, le capital mondial est actuellement estimé à 6,17 fois le produit intérieur brut (PIB) de la planète, soit une valeur de 621 000 milliards de dollars, dont 46 % sont constitués d'actifs résidentiels, 8 % d'actifs immobiliers commerciaux et 7 % d'actifs agricoles. Contrairement au rôle important de l'immobilier, les actions d'entreprises, qui pourraient être considérées comme l'actif de référence dans l'imaginaire du système capitaliste, ont un impact nettement plus faible, puisqu'elles représentent 16 % du stock total. Les 288 000 milliards de dollars correspondant aux actifs résidentiels sont sans aucun doute les actifs les plus importants du système capitaliste.

²⁷ Voir McKinsey Global Institute "*The rise and rise of the global balance sheet*".

Cependant, ils sont très concentrés. Dix pays en représentent 75 %, la Chine, les États-Unis et le Japon étant les trois plus importants²⁸.

Cette répartition de l'immobilier dans le monde n'a pas seulement une incidence d'un point de vue géographique, mais aussi du point de vue de la répartition entre les individus au sein de la société. L'investissement immobilier est le principal segment d'investissement des personnes fortunées²⁹, représentant 66 % de leurs portefeuilles. Les investissements directs dans le logement représentent 32 %, tandis que ceux destinés aux locaux commerciaux représentent 34 %, par le biais de différents moyens, tels que : l'investissement direct, les fonds ou les *Real Estate Investment Trusts* (REIT). Cette situation montre la conception du secteur immobilier comme une combinaison d'actifs fixes traditionnels sur lesquels des dépenses importantes doivent être effectuées, mais qui sont associés à de faibles niveaux de liquidité, en même temps que des marchés d'investissement flexibles auxquels il est possible d'accéder à partir de faibles montants. Les aspects qui marquent la situation et les attentes des éléments tels que la sécurité, la réévaluation ou la génération de revenus.

Il s'agit d'un secteur aux implications sociales et économiques importantes. Il représente à la fois le foyer des familles qui habitent le territoire et le lieu où se déroulent les activités économiques proposées sur les marchés. Comprendre les fondements et les dynamiques qui régissent le secteur est une étape nécessaire pour encourager son développement par le biais d'investissements visant à répondre aux besoins de la population.

2.1. Introduction

Le logement est un élément de base des besoins humains, dans les états les plus élémentaires, il agit sous la forme d'un espace de repos, de sécurité ou de propriété, tandis qu'au fur et à mesure que l'on se dirige vers des états plus élevés de développement individuel, les besoins augmentent et deviennent associés à des éléments tels que les valeurs, les idéaux, les normes ou les standards qui contribuent à l'épanouissement des individus (Sayyed & Jusan 2012). Ce sont des éléments qui évoluent continuellement avec l'évolution de la société elle-même, ce qui conduit à présenter la construction immobilière comme un marché dynamique dans lequel les entreprises doivent s'adapter à la demande des citoyens. L'adaptation du marché immobilier peut être comprise comme un concept large qui va de sa conception à son exécution et à son entretien ultérieur, reliant les aspects urbains et de construction, mais il ne s'agit pas seulement de la nécessité de s'adapter aux demandes des citoyens, mais aussi de la nécessité de s'adapter aux besoins des citoyens.

²⁸ Voir (Tostevin 2021) Savills Market Trends "*Total Value of Global Real Estate : Property remains the world's biggest store de la richesse*".

²⁹ Voir Knight Frank Research "*The Wealth Report, The global perspective on prime property and investment*".

également sous la forme d'une relation avec l'environnement bâti en fonction du régime de propriété ou des services associés aux biens.

Pour illustrer les changements survenus sur le marché, on peut observer, d'un point de vue social, comment la configuration des familles dans les pays développés s'est modifiée au cours des dernières décennies. Un exemple de ces changements est donné par l'Espagne, où la taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer au cours des 50 dernières années, passant de 3,82 membres en 1970 à 2,54 en 2021³⁰. 55,1 % des ménages comptent aujourd'hui deux personnes ou moins. Cette situation est similaire à celle du reste du monde, la baisse du taux de natalité en étant le principal facteur³¹.

De la même manière, l'évolution des modes de vie entraîne une évolution des besoins en logement de la population qui a un impact sur des éléments tels que la localisation, la conception ou les besoins³². Avec des aspects tels que la plus grande mobilité des citoyens (Howard 2017) qui sont moins liés à un seul endroit tout au long de leur vie ou l'augmentation de la permanence des enfants au domicile de leurs parents (Burn & Szoeké 2016). En outre, les usages du domicile ont également changé, les options de connectivité jouant un rôle majeur dans l'augmentation des usages de divertissement ou de travail à domicile (Cetrulo et al. 2020)³³, ou permettant la connexion aux marchés sans qu'il soit nécessaire de quitter le domicile grâce au développement de modèles de services à domicile.

Tous ces éléments constituent un environnement en constante évolution pour le marché de l'immobilier qui, en raison de son propre concept de marché, continuera d'innover dans la recherche de nouvelles solutions qui couvrent les besoins de manière rentable (Kirzner 2011). À ce marché des produits et services immobiliers est associé un marché financier très développé qui offre des solutions particulières à différents besoins financiers. Ces besoins ont également évolué du financement des besoins traditionnels tels que ceux visant le développement du logement ou l'octroi de crédits aux familles pour leur achat, vers les modèles actuels qui incluent le financement du développement pour la location (Nethercote 2019) ou la distribution de la propriété à travers de nombreux investisseurs (Swinkels 2023).

³⁰ Voir "Encuesta Continua de Hogares 2020" publié le 7 avril 2021 par l'INE (ine.es/prensa/ech_2020.pdf).

³¹ Voir le rapport sur l'état de la population mondiale 2023, préparé sous les auspices du Fonds des Nations unies pour la population (FNUAP).

³² Voir l'impact de l'économie du partage sur les relations humaines (Paniello et al. 2022).

³³ Elle examine les emplois à domicile, qui font partie des professions intellectuelles et techniques, auxquelles elle attribue 30 % de la main-d'œuvre totale au moment de la rédaction du présent rapport. De même, on observe une rémunération plus élevée et une plus grande sécurité de l'emploi pour les emplois à domicile.

Cette évolution du rôle de la finance dans le secteur immobilier contribue à la conception du logement comme une *marchandise* (Polanyi 2001), qui peut être facilement échangée sur les marchés, ce qui facilite l'investissement sur le marché ou la mondialisation des investissements. Dans le même temps, cette conception de la *marchandise* entraîne des effets de conception tels que la tendance à l'uniformisation du produit dans un processus de standardisation de la solution.

Dans ces conditions, nous nous trouvons dans un processus de capitalisation du secteur immobilier qui implique l'afflux de flux économiques pour l'acquisition de logements dans le but de les incorporer dans le processus d'exploitation économique (Fields 2018). Cependant, la capitalisation du secteur immobilier peut également être comprise dans un sens positif dans la mesure où elle cherche à offrir au marché une solution très demandée sous la forme d'une augmentation de la disponibilité de logements locatifs pour les citoyens grâce à des activités telles que la construction, la restauration, l'adaptation et la gestion par des individus spécialisés dans chaque domaine, et le manque de capitalisation peut être compris comme un problème qui oblige les gens à vivre dans l'informalité (Azpitarte 2018).

Il s'agit d'un processus d'apport de capitaux qui nécessite l'observation d'opportunités de profit pour l'investissement, résultant de la prise en compte par les entrepreneurs et les investisseurs de circonstances positives de profit escompté par rapport aux risques assumés. Ce processus peut être le résultat naturel de l'évolution du marché ou d'une modification des conditions juridiques régissant la propriété et l'exploitation. Parmi les conditions juridiques, les décisions de politique fiscale se distinguent par leur capacité à modifier le rapport risque-rendement avec une ampleur particulière et indépendamment des conditions et des tendances du marché (Hayek 2022).

Le processus de capitalisation est une tendance globale, dans laquelle les prix du logement ont connu une forte croissance par rapport aux prix des autres actifs, une situation démontrée dans le rapport "*The rise and rise of the global balance sheet*"³⁴, qui indique que le prix du logement a augmenté de 250% au niveau mondial, tandis que les loyers ont augmenté de 69%. Bien que cette situation ne soit pas homogène dans le monde, elle montre une tendance généralisée à la baisse des prix du logement en termes de rentabilité.

³⁴ Voir McKinsey Global Institute, p. 17, "L'augmentation des prix de l'immobilier est une fonction de la croissance des prix des loyers et de la baisse des rendements locatifs, cette dernière influençant les prix de l'immobilier dans la plupart des pays".

2.1.1. Financement

Dans ce processus de capitalisation, le concept de financiarisation joue un rôle important. Un mot relativement nouveau qui a été défini par (Epstein 2005) comme *"le rôle croissant des motifs financiers, des marchés financiers, des acteurs financiers et des institutions financières dans le fonctionnement des économies nationales et internationales"*³⁵

· Une définition qui a été suivie par d'autres comme :

- (Krippner 2005) - *"modèle d'accumulation dans lequel les profits sont principalement réalisés par le biais de canaux financiers plutôt que par le biais du commerce et de la production de marchandises"*.
- (Aalbers 2008) - *" l'essor des marchés financiers, non pas pour faciliter d'autres marchés, mais pour le commerce de l'argent, du crédit, des titres, etc. "*³⁷
- (Mader et al. 2020) - *"Le pouvoir croissant des intérêts financiers sur la politique, comme l'a montré l'étude de l'OCDE, est un facteur important de la croissance économique. la domination croissante des logiques financières ou de la "valeur pour l'actionnaire" "*³⁸

Les quatre définitions ont en commun le poids croissant des marchés financiers dans un contexte où les échanges de biens et services réels perdent du poids dans l'économie. Cette situation est mise en évidence par (Sawyer 2022) dans son analyse des différents indicateurs qu'il considère comme associés à la financiarisation :

- En ce qui concerne les institutions financières, elle constate une réduction de l'emploi alors que, dans le même temps, il y a une augmentation de la valeur ajoutée de ces entreprises et de leurs bénéfices en fonction de leur capitalisation et de l'augmentation des actifs dont elles disposent.
- Au niveau du marché, il montre l'augmentation de la valeur des transactions financières par rapport au PIB ou l'importance croissante du rôle des produits dérivés.
- En ce qui concerne les finances des citoyens, il montre l'impact variable sur l'endettement des ménages, en même temps qu'il y a une augmentation de la richesse totale et une réduction des revenus de la propriété en pourcentage du PIB.

Auteur : *"l'importance accrue des objectifs financiers, des marchés financiers, des acteurs financiers et de l'économie de marché". Les institutions financières dans le fonctionnement des économies nationales et internationales"*.

Auteur : *"Tendance d'accumulation dans laquelle les profits proviennent principalement des marchés financiers plutôt que du commerce et de la production"*.

³⁷ Trad. Lib. auteur : *"L'augmentation des marchés financiers non pas dans le but de faciliter d'autres marchés, mais pour le*

commerce de l'argent, du crédit, de l'assurance, etc.

³⁸ Trad. Lib. Auteur : "Le pouvoir croissant des intérêts financiers sur les intérêts politiques, comme l'importance croissante de la logique financière ou de la "valeur actionariale".

La littérature sur la financiarisation s'intéresse généralement à ce domaine en même temps qu'aux concepts de néolibéralisme et de mondialisation (Aalbers & Christophers 2014). La relation entre le néolibéralisme et la financiarisation part du concept central de la recherche du rendement pour l'actionnaire, un rendement qui, au cours des dernières décennies, a été de plus en plus associé à des questions financières plutôt qu'à des échanges réels. En même temps, la littérature montre comment le processus d'expansion des idées dites néolibérales, selon lesquelles il y a eu des privatisations d'entreprises publiques, des dérégulations, des actions de globalisation ou l'investissement de ressources publiques dans des fonds privés, comme dans le cas des pensions, ont contribué au développement des marchés financiers, ont contribué au développement des marchés financiers et ont donc à nouveau augmenté le poids de la finance dans l'ensemble de l'économie, en augmentant le rôle des actifs financiers dans les bilans des entreprises non financières (Crotty 2006) et en concentrant l'activité sur la génération de valeur pour l'actionnaire (Erturk 2020). Selon (Vercelli 2013), la financiarisation dérivée du processus néolibéral présente des contradictions dans la mesure où elle exige une liberté générale de l'économie tout en limitant ou en annulant les mécanismes de redistribution, ce qui conduit à une plus grande inégalité.

L'interconnexion entre la mondialisation et la financiarisation est associée au rôle de la finance en tant que catalyseur du commerce international, facilitant le développement financier dans différents domaines tels que le crédit, l'assurance ou l'échange de devises pour ses opérations. Cette interconnexion a accompagné les grands processus de mondialisation, comme le montrent les données sur la croissance du commerce au cours des dernières décennies (Sawyer 2022). Dans le même ordre d'idées, les questions d'investissement direct à l'étranger découlant de la diminution des contrôles de capitaux, ou la financiarisation des *matières premières* susmentionnées, qui sont désormais cotées sur les marchés financiers de la même manière que les actions ou les obligations, apparaissent comme une expression de la mondialisation.

Dans ces conditions, la financiarisation est principalement décrite dans la littérature comme un aspect négatif des processus de transformation économique qui ont eu lieu au cours des dernières décennies. Cette idée est en contradiction avec l'approche généralisée de la nécessité d'un degré élevé d'intervention redistributive de l'État. Contrairement aux modèles définis comme néolibéraux, la plupart des études sur la financiarisation considèrent qu'une politique économique hétérodoxe (Keaney 2014) basée sur des principes marxistes (Duménil & Lévy 2006) est nécessaire, avec une plus grande intervention de l'État pour réorienter des aspects économiques tels que la

Contrairement à ces conceptions négatives de la part du secteur public, la financiarisation a des effets positifs sur le PIB. Cela conduit à la croissance de ce qui est actuellement la macro-magnitude de référence dans la performance des pays, permettant à la fois l'analyse de son évolution et sa comparaison. Ces effets positifs se manifestent à la fois sous la forme de services associés aux marchés financiers, tels que l'offre d'assurances, et sous la forme d'un transfert d'actifs de ceux destinés à l'utilisation vers ceux destinés à la location³⁹. L'importance de ce transfert réside dans le fait que l'utilisation d'un bien ne génère pas de transactions économiques une fois que le bien a été acquis, alors que la location du bien donne lieu à de telles transactions sur une base continue dans le temps. Ces transactions ajoutent de la valeur aux revenus du pays en même temps qu'elles sont taxées et permettent de collecter de nouveaux impôts. Cet aspect, lorsqu'il est perçu positivement par les pouvoirs publics, peut générer une confrontation dans leurs décisions face à l'effet social des citoyens qui passent d'une vie dans leur propre logement à une vie plus importante dans des logements loués.

Le processus de financiarisation a également un effet sur la concurrence, dans la mesure où il facilite la concentration des actifs dans quelques mains qui gèrent professionnellement leurs portefeuilles (Chacon 2021). Contrairement à la conception traditionnelle de l'entrepreneur-entrepreneur qui crée une entreprise et la gère, une partie importante de l'économie fonctionne sur la base de grandes entreprises dans lesquelles la propriété et la gestion sont séparées, avec un grand nombre de propriétaires se comptant en milliers ou en millions et une gestion assurée par une petite équipe professionnelle qui ne participe pas nécessairement directement aux résultats de l'entreprise au-delà de sa rémunération pour le travail effectué. Cette séparation des fonctions signifie que le travail de l'équipe de direction est axé sur la maximisation de la valeur actionnariale tout en respectant les exigences légales en la matière.

Cette professionnalisation est également associée à la maximisation de la rentabilité comme unique objectif des gestionnaires (Friedman 1970) (Benegas Lynch 2021), reléguant le rôle d'éléments très actuels tels que la gouvernance d'entreprise ou la responsabilité sociale des entreprises (Muñoz Machado 2013). Le travail des équipes de gestion se traduit par la recherche de l'optimisation du problème rentabilité-risque pour lequel les milieux professionnels peuvent évaluer l'impact de leurs décisions sur les résultats de leurs entreprises, pour lequel des concepts actuariels sont appliqués pour estimer la valeur actuelle des actions avec des techniques telles que les flux de trésorerie actualisés, ou l'impact sur les portefeuilles d'investissement (Chiapello & Walter 2016).

³⁹ Voir dans les "Statistiques des déclarants de l'impôt sur le revenu des personnes physiques" le détail sur les biens

CAPITALISATION DU SECTEUR IMMOBILIER

immobiliers dans lequel apparaît le "Revenu immobilier imputé dérivé des biens immobiliers à la disposition de leurs propriétaires". Le modèle est confronté à des critères d'imputation arbitraires par rapport aux critères du marché.

La recherche de la rentabilité affecte à son tour la propre rémunération des dirigeants, dans l'intégration de la valorisation boursière comme outil de mesure de la gestion, dans un modèle qui confronte la vision plus court-termiste du dirigeant au rôle généralement indéfini associé à l'existence de l'entreprise (Batt & Appelbaum 2013). La difficulté pour les actionnaires de limiter le champ d'action des dirigeants et la recherche de solutions valorisant la croissance organique de l'entreprise sous forme de fusions ou d'acquisitions d'entreprises sont mises en évidence dans ce travail.

En résumé, la financiarisation du point de vue des actifs est une réponse du marché à la recherche d'un retour sur investissement qui fait passer la conception de la propriété de l'utilisation à la location. C'est un modèle qui a un impact sur l'économie avec des implications au niveau microéconomique, comme le niveau de concurrence sur les marchés ou la professionnalisation de la gestion, ainsi qu'au niveau macroéconomique avec son plus grand représentant par rapport au PIB.

2.1.2. La financiarisation du secteur immobilier

Dans le cadre du processus de financiarisation, le marché qui dispose du plus grand volume d'actifs disponibles pour remplacer les modèles d'utilisation par des modèles de location est le marché immobilier. Ce secteur a un ratio capital/revenu (Piketty 2014) d'environ 3,8 fois le PIB mondial (Tostevin & Rushton 2023), et est disponible sous la forme d'actifs qui peuvent être gérés pour la location, ce qui a des implications importantes à tous les niveaux économiques.

Il s'agit d'un marché qui, comme nous l'avons déjà mentionné, présente des caractéristiques particulières, généralement associées à un risque et à une rentabilité moindres par rapport à d'autres types d'actifs. En outre, il présente une tendance à moyen et long terme à l'appréciation des actifs en termes réels, ce qui implique une augmentation du pouvoir d'achat de l'investissement au fil du temps.

Au sein du secteur immobilier, le parc de logements est celui qui présente la plus forte capitalisation et, en même temps, celui qui offre la plus grande sécurité dans la mesure où il s'adresse aux citoyens en tant que clients finaux du marché. Des personnes qui ont généralement besoin d'investir une part importante de leurs revenus dans la possession d'un logement, soit sous la forme d'un prêt hypothécaire associé à l'acquisition d'un bien immobilier, soit sous la forme d'un revenu locatif consacré à la location de ce bien. Dans la conception traditionnelle de l'acquisition d'un logement en tant que propriété, le secteur immobilier a toujours été étroitement lié au secteur financier. L'acquisition d'un logement nécessite des investissements élevés qui dépendent souvent d'un financement sous forme de prêts. Le statut d'actif à long terme et de logement pour les locataires offre des garanties plus élevées que d'autres types de

Cela a un impact positif sur la capacité de prêt, les périodes de remboursement et les taux d'intérêt. Cette situation s'explique par le fait que l'investissement dans le logement comporte moins de risques de défaillance et donc une plus grande sécurité pour l'emprunteur.

Comme il s'agit d'actifs à forte intensité capitalistique, les taux d'intérêt ont une influence transversale sur le secteur, modifiant substantiellement les décisions de tous les agents. Du point de vue de l'acheteur, ils définissent le coût de l'emprunt, facilitant l'acquisition lorsque les taux d'intérêt sont plus bas, un élément qui encourage la demande sous la combinaison de coûts plus bas et d'une plus grande capacité d'emprunt, à la fois en termes de quantité et de temps. Du point de vue de l'offre immobilière, les taux d'intérêt agissent comme un catalyseur pour le développement dans la mesure où ils modifient ses coûts et ses possibilités de profit, ainsi que pour la location dans la mesure où ils modifient la rentabilité du portefeuille de logements existants.

Les caractéristiques susmentionnées du marché le rendent attrayant non seulement pour l'investissement dans le logement de ses propriétaires, mais aussi comme investissement locatif, voire comme investissement spéculatif⁴⁰, tous les motifs d'investissement étant fortement tributaires des marchés financiers. Le modèle spéculatif basé sur l'achat à bas prix et la vente à prix élevé, qui permet des marges bénéficiaires importantes, a été défini comme la financiarisation 1.0 (Aalbers 2016).

Les conditions du marché et la recherche de la rentabilité dans les secteurs ont conduit à une augmentation de la participation aux modèles de location, les deux concepts les plus couramment utilisés étant le *"buy to rent"* et le *"build to rent"*⁴¹. On observe une évolution vers des modèles de gestion dans lesquels le bien immobilier est construit/acquis pour être exploité, appelés modèles de financiarisation⁴². La génération de loyers à partir des actifs devient l'objectif de l'acquisition du bien immobilier (Wijburg et al. 2018). Dans un modèle de réduction des risques, avec la capacité de générer des rendements à long terme, mais avec des rendements inférieurs à ceux présents dans d'autres industries. Pour les locataires, ces modèles impliquent une réduction de leur pouvoir de négociation et une forte dépendance aux marchés, les amenant à assumer la possibilité de changements importants de loyer, voire la nécessité de déménager.

⁴⁰ Voir l'examen de la *"nature hautement spéculative des marchés financiers internationaux modernes"* dans (Epstein 2019).

⁴¹ Voir l'augmentation des modèles de cohabitation ou de coliving mis en œuvre en grande partie pour les personnes âgées, mais aussi pour celles qui ne font pas encore partie de la tranche d'âge.

dans la croissance des autres tranches d'âge. Voir le cas de l'Espagne (Valenzuela Rubio 2023).

⁴² Voir le rapport "European Living Snapshot" publié en avril 2022 par Colliers, qui montre l'importance du European Living Snapshot du secteur résidentiel dans l'investissement et la génération de revenus.

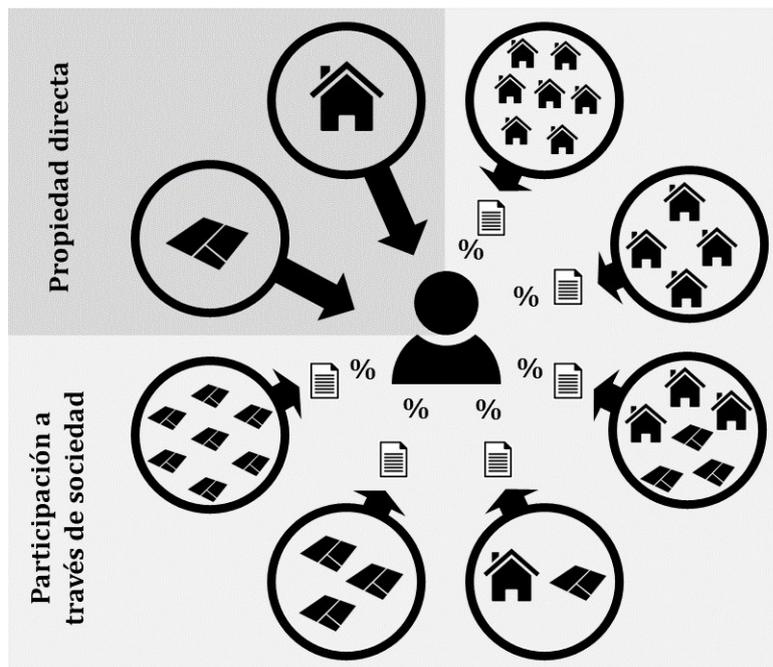


Figure 3 : Financiarisation de l'économie, représentation des investisseurs dans les modèles 1.0 avec propriété directe des actifs et les modèles 2.0 dans lesquels les entreprises jouent le rôle de propriétaires. Source : élaboration propre

La figure 3 montre comment l'investisseur peut accéder directement à la propriété, dans des modèles de financiarisation dits 1.0 où les institutions financières fournissent principalement le crédit pour sa réalisation, à des modèles où l'investisseur peut accéder directement à la propriété, dans des modèles de financiarisation dits 1.0 où les institutions financières fournissent principalement le crédit pour sa réalisation. 2.0 où l'investisseur acquiert des parts dans une société qui détient des portefeuilles d'actifs immobiliers, avec une propriété et un contrôle limités de la société.

Le fonctionnement des modèles 2.0 dépend fortement des décisions de politique réglementaire et fiscale. La capacité du secteur public à modifier les conditions du marché immobilier modifie la relation entre la rentabilité et le risque dans le secteur⁴³. Sur le plan fiscal, la prise en compte différente de la personnalité juridique dans la définition des impôts se distingue, différenciant les conditions d'imposition selon que le bail est proposé par une personne physique ou par une personne morale. Dans le cas de l'Espagne, les personnes physiques sont imposées sur la location de biens immobiliers dans l'assiette générale de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPF)⁴⁴ en plus d'autres revenus tels que le salaire ou la pension perçus, ce qui signifie que le bailleur est soumis à un taux variable qui augmente avec le revenu. Dans le cas des personnes morales, la location est soumise à une double imposition, qui combine les revenus d'activité sous forme d'impôt sur les sociétés, plus les plus-values et les gains en capital.

⁴³ Voir le fonctionnement du "système fiscal espagnol" dans (Gonzalo et Gonzalez 2005).

⁴⁴ Ainsi que son imputation dans le cas où il n'est pas loué.

L'imposition des biens immobiliers est soumise à l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPF), les deux impôts étant soumis à des taux fixes avec une progressivité faible ou nulle. En outre, les biens immobiliers sont soumis à d'autres taxes en fonction de leur utilisation, telles que la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) ou l'impôt sur les transferts (ITP). Parallèlement, le marché est soumis à des conditions réglementaires qui permettent de fixer des plafonds de prix ou de pénaliser la possession de logements vides. Il est également soumis à des conditions de concurrence dans lesquelles le secteur public encourage ou développe la construction de logements sociaux. En bref, il s'agit d'un marché dont l'importance sociale entraîne un contrôle spécifique de la part des autorités publiques et dont les conditions permettent d'obtenir des rendements différents pour les mêmes actifs en fonction de la propriété juridique de ces derniers.

Parmi les formes d'intervention sur le marché, on peut citer la capacité du secteur public à offrir des conditions fiscales spéciales en fonction des objectifs sociaux recherchés. Dans le cas du secteur immobilier, le développement légal des sociétés d'*investissement* immobilier (SOCIMI) se distingue par leur rôle d'intermédiaires du marché. Il s'agit de sociétés qui ont permis l'accès à l'investissement dans le secteur immobilier à tous les citoyens, indépendamment de la disponibilité d'un capital important ou faible, par le biais de la négociation sur les marchés boursiers.

2.1.2.1. Sociétés d'investissement immobilier

Les FPI ont une longue histoire depuis leur création originale aux États-Unis en ¹⁹⁶⁰⁴⁵. C'est à cette époque qu'ont été définies les conditions de constitution d'un fonds d'investissement immobilier, notamment la propriété répartie entre 100 personnes ou plus ou la gestion d'immeubles en location, conditions dans lesquelles les sociétés bénéficient d'une fiscalité avantageuse. Le traitement fiscal préférentiel offert aux FPI est dû à l'objectif de démocratiser l'investissement immobilier, en permettant à tout un chacun d'investir à partir de petits montants, en éliminant les obstacles habituellement associés à ce type d'investissement. Les conditions fiscales spéciales des FPI sont associées à l'obligation de distribuer les bénéfices à leurs actionnaires, ce qui permet de générer des rendements liquides sur une base régulière dans un concept similaire à celui de la location d'un bien immobilier. Cette situation génère un attrait pour les investisseurs sous la forme de garanties de distribution des bénéfices.

⁴⁵P.L. 86-779, "Real Estate Investment Trust Act" du 14 septembre 1960.

Les entreprises doivent être en mesure de verser des dividendes, tout en limitant les possibilités de croissance organique de ces entreprises par le réinvestissement des bénéfiques.

La réglementation aux États-Unis a été suivie par une série de nouveaux pays au cours des quatre décennies suivantes du 20^e siècle (tableau 1), notamment les Pays-Bas, l'Australie, le Brésil, le Canada, la Belgique et la Turquie. Toutefois, ce n'est qu'au cours de la première décennie du XXI^e siècle que la réglementation a été étendue à la plupart des économies développées, avec un impact particulier sur l'Europe, le Japon, la France, le Royaume-Uni, l'Allemagne et l'Italie ayant adhéré à la réglementation au cours de la période de huit ans comprise entre 2000 et 2007. L'Espagne a publié son premier règlement en 2009, suivie par de nouveaux pays jusqu'à ce qu'il y en ait actuellement plus de 40.

Ce processus réglementaire a eu un impact international sur l'augmentation du nombre de FPI, qui devrait atteindre plus de 900 en 2023, répartis entre les Amériques (36 %), l'Europe (29 %), l'Asie (27 %), l'Océanie (4 %) et l'Afrique (3 %) ⁴⁶. Malgré la forte répartition du nombre de sociétés sur trois continents, la valeur de leur capitalisation est fortement concentrée aux États-Unis (67 %), l'ensemble des FPI asiatiques représentant 14 % et les FPI européens 9 % de la capitalisation totale. Malgré ces chiffres de croissance, l'implantation a été très inégale selon les pays, comme le montre le fait qu'en Italie leur présence est résiduelle, avec une seule société à l'heure actuelle.

Année ^d	Pays	Titre ^a	N2023b	Capitalisation (millions d'euros) ^c
1960	États-Unis	US-REIT	173	1.137.232
1969	Pays-Bas	FBI		2.482
1972	Porto Rico	FPI	-	-
1985	Australie	CONFIANCE		81.686
1992	Thaïlande	PFPO/REIT		10.896
1993	Brésil	FII	114	-
1994	Canada	MFT/ C-REIT		48.574
1995	Belgique	SICAFI / BE-REIT		19.363
1995	Turquie	REIC		6.859
	Costa Rica	REIF	-	-
1999	Grèce	REIC		2.477
1999	Singapour	S-REIT		61.165
2000	Japon	J-REIT		99.773
2001	Corée du Sud	REIC		5.773
2003	France	SIIC		43.122
2003	Hong Kong	HK-REIT	9	18.464
2003	Taiwan	FPI/REAT		2.938
2004	Mexique	FIBRES		23.768

⁴⁶ Selon les données de l'EPRA Global REIT Survey 2023, a comparison of the major REIT regimes around the world".

CAPITALISATION DU SECTEUR IMMOBILIER

2005	Malaisie	FPI		8.111
2006	Dubaï	FPI	-	-
2006	Israël	FPI		1.940
2007	Allemagne	G-REIT		1.872
2007	Italie	IQIS/IQIS	1	267
2007	Luxembourg	RIS/RAIF	-	-
2007	Royaume-Uni	UK-REIT	49	56.568
2007	Indonésie	DIRE		453
2007	Nouvelle-Zélande	PIED		4.312
2008	Lituanie	FPI	-	-
2009	Espagne	SOCIMI	85	22.136
2009	Philippines	FPI	8	3.978
2010	Finlande	FPI finlandaise	-	-
2011	Hongrie	FPI		298
2013	Irlande	FPI irlandaise	1	504
2013	Kenya	FPI	1	
2013	Afrique du Sud	FPI		8.492
2014	Chili	FI/FIP	-	-
2014	Inde	CONFIANCE	5	8.866
2016	Arabie Saoudite	REITF		4.116
2019	Portugal	SIGI		
2020	Chine	C-REIT	8	4.469
2021	Bulgarie	SPIC		718
2021	Vietnam	V-REIT	-	-
2022	Pakistan	FPI		104

Tableau 1 : Liste des pays disposant d'une réglementation spécifique pour les FPI classée en fonction de leur année de réglementation. ^a Nom général du type de société dans le pays. ^b Nombre de sociétés existant en 2023 rapporté par l'EPRA. ^c Capitalisation des sociétés existant en 2023 rapportée par l'EPRA. ^d Année de réglementation d'après les données du rapport de l'EPRA. Source : données du rapport (EPRA 2023).

Compte tenu de l'importance de ces entreprises aux États-Unis, il convient de noter que leur croissance dans le pays n'a pas été homogène, comme le montre la figure 4. Au cours de la décennie 1971-1980, le nombre d'entreprises a doublé, tandis que la capitalisation globale a augmenté dans une moindre mesure de 54%, tandis qu'au cours de la décennie suivante, qui s'est achevée en 1990, la croissance de la capitalisation des entreprises s'est élevée à 258%, ce qui est nettement supérieur à la croissance de 57% des nouvelles incorporations sur le marché.

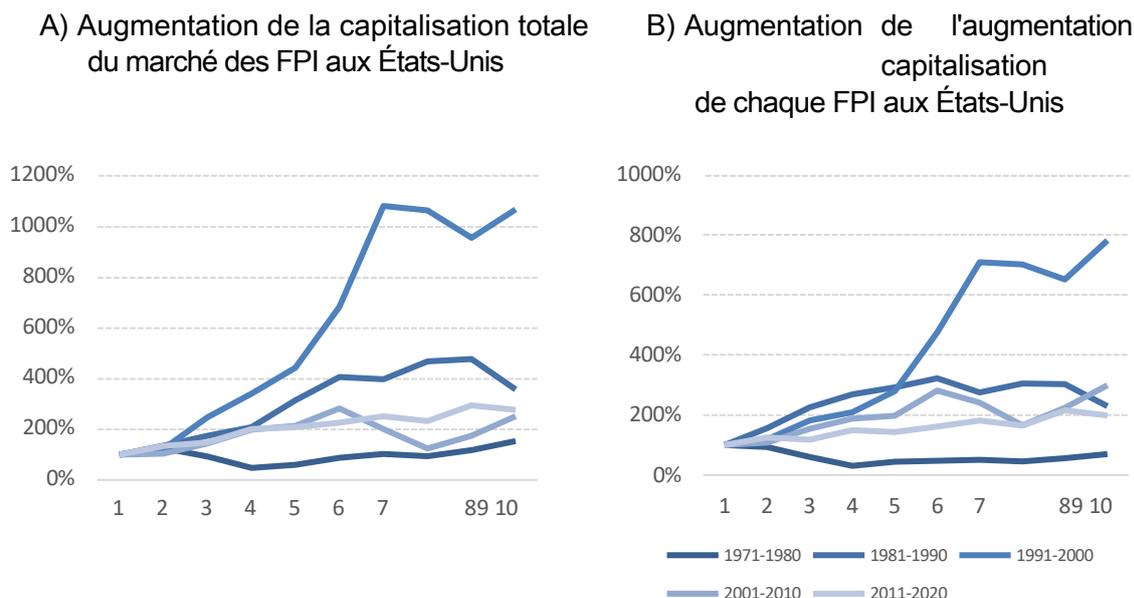


Figure 4 : Évolution de la capitalisation des FPI aux États-Unis. A) Pourcentage de croissance de la capitalisation des REITs américains à travers les décennies B) Pourcentage de croissance de la capitalisation moyenne des REITs américains à travers les décennies. L'axe des abscisses indique le nombre d'années écoulées depuis la première année considérée pour la décennie. Source : Préparé par les auteurs sur la base de "FTSE Nareit Real Estate Index Historical Market Capitalization, 1972 - 2022".

Les années 1990 ont marqué le décollage de ces entreprises aux États-Unis, avec une croissance de la capitalisation totale de 970% et de 681% par entreprise. Après ces chiffres, les résultats obtenus au XXI^e siècle se sont modérés pour atteindre des taux légèrement supérieurs à 150 % de croissance de la capitalisation totale au cours des deux premières décennies. Il convient de noter qu'au cours de cette période, nous nous trouvons en présence d'un marché mature dans lequel la taille de la base a un impact important sur la capacité de croissance.

Les conditions décrites ci-dessus ont conduit à ce que la capitalisation des REITs représente 1,35% du PIB américain en 2000, 2,59% en 2010 et 5,93% en 2020, comme le montre la figure 5. Des données associées à un volume plus important de gestion d'actifs par ce type de sociétés par rapport au total des actifs disponibles sur le marché américain, ce qui démontre la croissance significative réalisée par le secteur dans les années où les données montrent une tendance à la stabilisation.

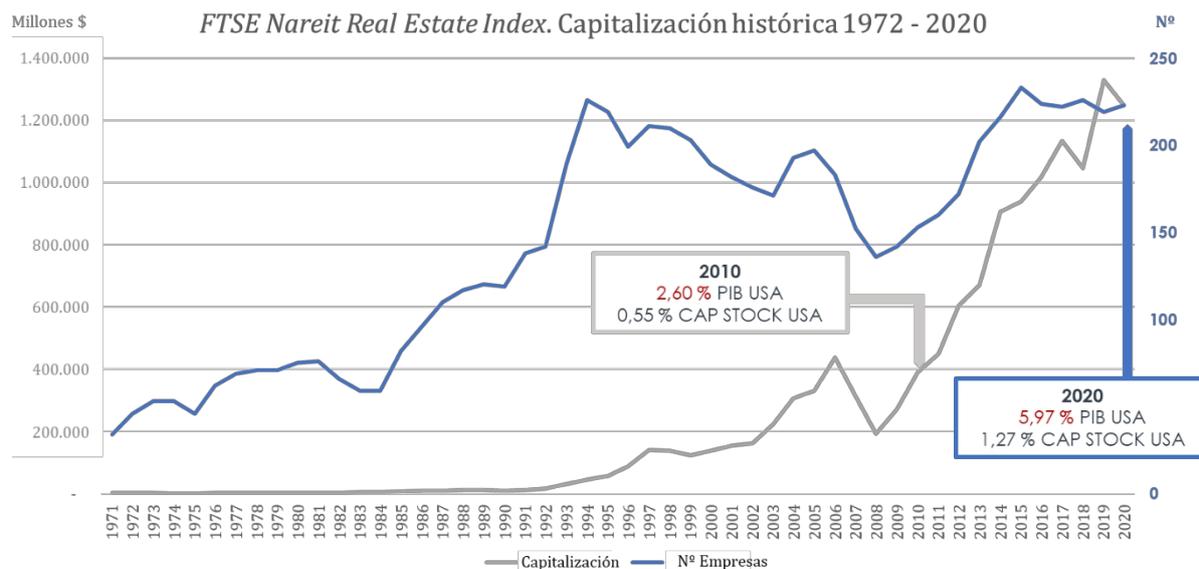


Figure 5 : Nombre d'entreprises et capitalisation des FPI aux États-Unis. Source : élaboration propre basée sur les données de Nareit.

A) Croissance de la capitalisation des FPI dans le monde



B) Répartition régionale de la capitalisation des FPI

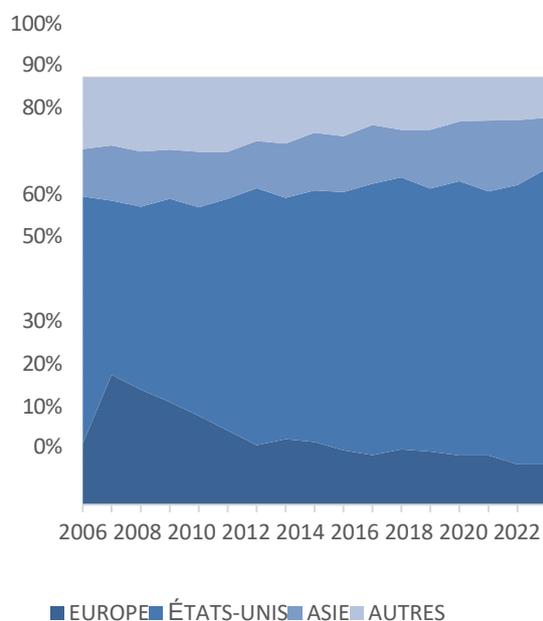


Figure 6 : Capitalisation des FPI dans le monde en distinguant l'Europe, les États-Unis, l'Asie et les autres marchés. A) Croissance de la capitalisation en prenant 2006 comme année de référence. B) Part de la capitalisation entre 2006 et 2022. Source : Élaboration propre basée sur les données publiques de Nareit.

Si l'on contextualise ces données de croissance des États-Unis par rapport au reste du monde dans la période où l'on peut considérer que la mondialisation du modèle d'investissement dans les FPI a eu lieu⁴⁷, le marché américain a continué à croître à des taux plus élevés, à l'exception de l'Asie (figure 6). Cette situation a conduit à une concentration du marché encore plus importante qu'en 2006, avant l'adoption de la législation dans des pays comme l'Allemagne, la Grande-Bretagne, l'Italie ou l'Espagne.

Les FPI offrent leurs services à différents secteurs du marché, qui ont des besoins spécifiques d'un point de vue architectural ; leur utilisation, les bâtiments, la gestion de l'espace, les installations ou l'emplacement varient considérablement en fonction du locataire. Cette situation entraîne une spécialisation supplémentaire qui conduit à la sectorisation des services.

Secteur	Les entreprises	Quota ^b	Cap. m\$ ^c	Quota Cap. ^d	Cap/Entreprise ^e	Dimension (Moyenne = 1) ^f
Industrie		0,08	137.609	0,13	12.510	1,63
Bureaux		0,13	48.468	0,04	2.551	0,33
<i>Vente au détail</i>	30	0,21	155.246	0,14	5.175	0,68
Résidentiel		0,13	160.563	0,15	8.451	1,10
Diversifié		0,09	22.640	0,02	1.887	0,25
<i>Hôtellerie/Hôtellerie</i>		0,09	31.616	0,03	2.432	0,32
Santé		0,11	96.778	0,09	6.452	0,84
Stockage		0,03	74.016	0,07	18.504	2,42
Bois		0,02	28.170	0,03	9.390	1,23
L'infrastructure		0,03	147.063	0,14	36.766	4,81
Centres de données		0,01	105.446	0,10	52.723	6,89
Jeu		0,01	41.186	0,04	20.593	2,69
Spécialisé		0,05	31.312	0,03	4.473	0,58
			1.080.114		7.660	

Tableau 2 : Secteurs dans lesquels opèrent les fonds d'investissement immobilier indexés dans Nareit (National Association of Real Estate Investment Trusts), indiquant : ^a Nombre de sociétés cotées, ^b Part des sociétés cotées par secteur, ^c Capitalisation en millions de dollars, ^d Part de la capitalisation par secteur, ^e Capitalisation moyenne par société dans le secteur, ^f Ratio des sociétés du secteur par rapport à la moyenne. Source : données obtenues à partir de Nareit 'REIT Industry Fact Sheet' publié le 31 octobre 2023.

Le tableau 2 montre que les sociétés d'investissement immobilier sont très diversifiées pour servir les différents secteurs, comme le montre le fait qu'aucun secteur ne dépassera 15 % de capitalisation boursière d'ici 2023. Dans le même temps, on peut constater la différence de niveau de concurrence entre les secteurs en fonction du nombre de sociétés et de leur capitalisation, la capitalisation moyenne de 7 669 millions par société ayant un comportement disparate, avec le cas des bureaux dont la capitalisation est de 2,5 milliards d'euros.

⁴⁷ Voir la publication de (Funari 2022) sur le site web de Nareit (reit.com) qui expose la croissance du secteur et les résultats historiques obtenus, qui montrent une performance supérieure à celle obtenue au niveau général par les

C'est également le cas des centres de données, dont la capitalisation unitaire est près de 7 fois supérieure à la moyenne et qui ne comptent que quelques entreprises sur le marché. Cette situation est également visible dans la figure 7, où les secteurs sont classés en fonction de leur capitalisation décroissante et de leur diversification, mesurée par le nombre d'entreprises dans la barre grise.

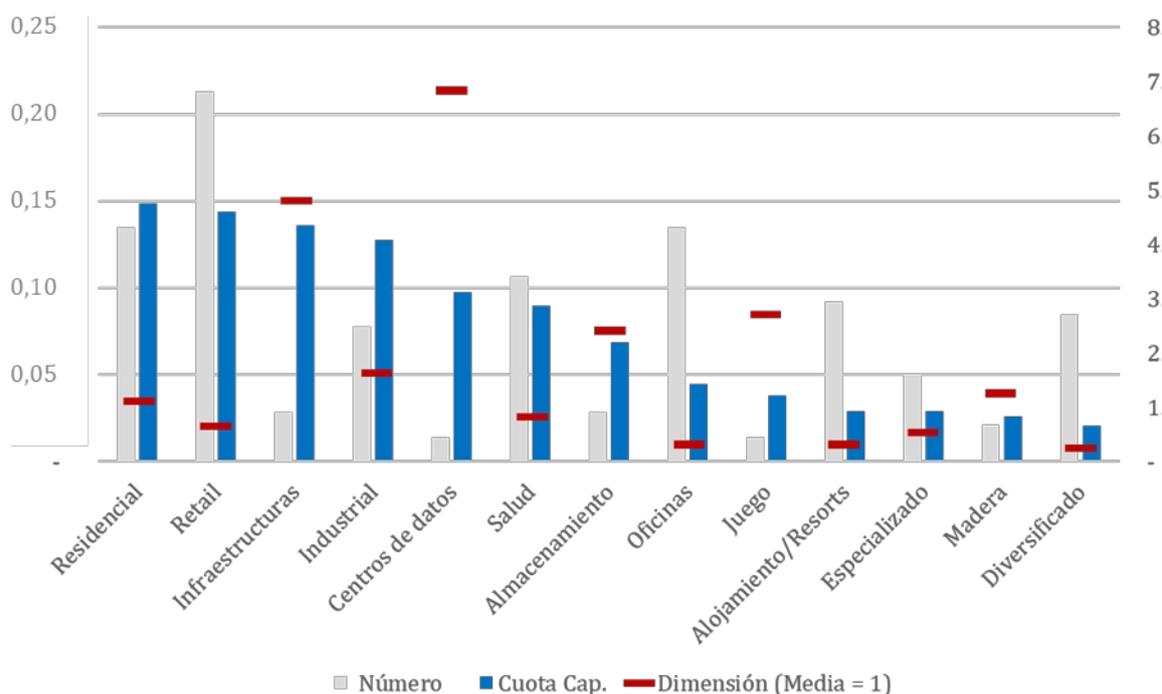


Figure 7 : Taille des FPI par secteur, représentation des parts du tableau 2 : l'axe gauche représente la part en nombre de FPI cotées et la part de marché par capitalisation boursière ; l'axe droit représente la taille des entreprises par rapport à la moyenne, la valeur 1 étant la moyenne du marché. Source : données obtenues à partir de la "REIT Industry Fact Sheet" de Nareit, publiée le 31 octobre 2023.

Dans le cadre de cette étude, il convient de souligner la différenciation entre les FPI destinés à servir d'autres entreprises sur le marché et ceux destinés aux citoyens en tant que clients finaux. À cet égard, seul le secteur résidentiel est directement axé sur la consommation des particuliers, tandis que tous les autres secteurs sont généralement destinés à la location à des personnes morales qui utilisent le bien pour exercer leur activité. Les centres commerciaux, situés dans le secteur de la *vente au détail* et dédiés à la fourniture d'espace à des entreprises (personnes morales) dont l'activité tend à être davantage axée sur le client final, en sont un exemple frappant. Un autre exemple pourrait être les centres logistiques, car ils sont généralement situés à un stade antérieur du processus de production et de distribution, et leurs clients sont généralement d'autres entreprises.

les personnes morales à un ou plusieurs niveaux supplémentaires jusqu'au citoyen en tant que client final.

La différence de personnalité juridique est ici importante en raison de leur participation à l'activité d'exploitation économique ou de consommation. Comme nous le verrons plus loin, cela a des implications sur les fondements du système économique.

2.1.2.2. Effets des sociétés d'investissement immobilier

La naissance des REIT aux États-Unis a marqué un tournant dans la mesure où l'investissement immobilier a commencé à s'orienter vers un modèle d'actionnariat, dans lequel la participation au bien immobilier est obtenue par le biais d'un investissement dans la société qui le possède, participation destinée à générer des revenus grâce à son exploitation sur le marché. Cela implique un processus de capitalisation du secteur immobilier, dans la mesure où le montant requis pour accéder à ce type d'investissement est réduit, ce qui permet d'élargir l'accès à des investisseurs qui n'avaient pas cette possibilité auparavant. Les biens immobiliers sont désormais cotés en bourse dans des conditions similaires à celles de n'importe quel autre type d'action.

La cotation d'un bien immobilier entraîne des changements importants par rapport à la contrepartie traditionnelle, qui peuvent être regroupés dans les concepts suivants :

- **Accès à l'investissement** : directement par le biais du marché boursier, en éliminant les intermédiaires et les exigences en matière de propriété, il est possible d'y accéder à partir de faibles montants.
- **Délais d'investissement** : l'investissement devient immédiat, laissant le long processus d'achat et de vente de biens immobiliers entre les mains de l'équipe de gestion de l'entreprise.
- **Facilité de diversification** : l'accès à l'investissement immobilier à partir de faibles montants permet de diversifier les portefeuilles pour tout type d'investisseur, quelle que soit la valeur économique du portefeuille. Cela est possible non seulement dans l'investissement immobilier par rapport à d'autres actifs différents, mais aussi par rapport à différents actifs immobiliers associés à différentes utilisations ou localisations.
- **Liquidité** : on passe d'un actif de grande rigidité à l'inverse où l'achat et la vente d'actions sont automatiques, avec la possibilité d'un grand nombre d'offres et de demandeurs.

- **Réduction de l'intermédiation** : l'équipe de gestion de l'entreprise devient responsable de l'ensemble du processus immobilier, ce qui élimine l'intermédiation pour ses actionnaires, qui ne sont soumis qu'à l'intermédiation hautement concurrentielle du marché des actions cotées en bourse.
- **Professionnalisation** : la gestion est confiée à des professionnels du secteur qui possèdent une expertise dans les différents domaines et qui remplacent les investisseurs qui ont généralement une connaissance moindre du secteur. Les connaissances en matière d'évaluation immobilière, de processus d'achat et de vente, d'actualisation et de rénovation des biens ou de réglementation sont confiées à une équipe de professionnels qui défendent les intérêts de l'entreprise en fonction de leurs intérêts personnels (Gosh et al. 2011). Dans le même temps, le contrôle est renforcé, ce qui réduit les coûts de gestion (Gilstrap et al. 2021).
- **Réduire la nécessité d'un effet de levier pour les particuliers** : en investissant à partir de faibles montants, la nécessité généralisée pour les particuliers d'utiliser un effet de levier pour accéder au marché de l'immobilier est éliminée.
- **L'effet de levier entre les mains des entreprises** : c'est l'entreprise qui peut utiliser l'effet de levier afin de maximiser les rendements pour ses investisseurs. Pour les FPI, qui sont des sociétés fortement capitalisées, l'effet de levier est d'une importance capitale pour générer des rendements, s'adaptant à un ratio d'endettement compris entre 49 % et 60 % dans la plupart des cas (Versmissen & Zietz 2017). Le comportement varie en fonction de la participation des dirigeants, ce qui amène ceux qui sont moins dépendants des bénéfices à prendre des décisions qui minimisent les risques de l'entreprise (Gosh et al. 2011). L'effet de levier agit ici comme un critère de rentabilité ainsi que comme une augmentation du risque.
- **La mondialisation** : l'investissement dans les actions d'une société devient accessible aux citoyens du monde entier par l'intermédiaire du marché boursier, indépendamment d'une connaissance spécifique du marché immobilier dans les pays tiers.
- **Fonction d'arbitrage du marché** : la professionnalisation du secteur permet une évaluation constante des actifs immobiliers, ce qui permet à tous les investisseurs de la société de bénéficier des opportunités du marché dans

la recherche constante de l'équilibre.

- **Choix de l'emplacement** : l'emplacement de l'immobilier s'avère être un élément fondamental qui modifie la possibilité d'atteindre des niveaux élevés de croissance (Feng & Wu 2021).
- **Changement dans les risques** : du point de vue de l'investisseur, ceux-ci sont passés des risques immobiliers aux risques d'investissement dans les entreprises (Li 2012). À cela s'ajoutent des éléments internes à chaque entreprise, tels que le rôle des investisseurs institutionnels (Chacon 2023) et celui de l'équipe de direction (Heng et al. 2016).
- **Volatilité accrue** : les sociétés immobilières étant orientées vers la pérennité et la croissance, la sécurité de la propriété des actifs passe après leur capacité à générer des revenus pour leurs actionnaires. Cela signifie que la valorisation des sociétés détentrices d'actifs devient davantage conditionnée par les tendances du marché (Li 2012). La recherche de génération de valeur conduit à l'existence d'une volatilité des REITs (Chung et al. 2016), qui s'est elle-même révélée supérieure à celle du marché immobilier, bien qu'inférieure à celle des autres actions (Delisle et al. 2013). Volatilité liée aux niveaux élevés d'effet de levier dans le secteur (Chacon 2023).
- **Recherche de l'efficience** : la recherche de la création de valeur pour l'actionnaire oblige l'équipe de direction à rechercher l'efficience (Beracha et al. 2019), qui est à son tour une condition de la survie des dirigeants à la tête des entreprises (Jensen 1986). Le marché des investissements immobiliers peut être considéré comme efficient (Birz et al. 2022).
- **Capitalisation** : l'amélioration des conditions d'investissement provoque un flux de capitaux d'autres actifs d'investissement vers l'immobilier, entraînant une augmentation des prix de l'immobilier. Cet effet se répercute à la fois sur l'augmentation des loyers immobiliers et sur la variation du retour sur investissement de ces actifs.

Tous les éléments ci-dessus montrent les changements dans la situation du marché résultant du rôle accru des personnes morales dans l'investissement immobilier. Des institutions dont la première obligation est la durabilité dans le temps de la fonction qu'elles exercent, la génération de résultats supérieurs à zéro étant le premier objectif. Une institution qui réalise des pertes de manière durable génère une offre qui doit être financée indéfiniment, ce qui conduit à sa disparition, et donc à la disparition de l'activité qu'elle offre à la société. Du point de vue des sociétés d'investissement immobilier, le fait qu'elles soient

La propriété des sociétés cotées en bourse entraîne une séparation nette entre la propriété, aux mains des actionnaires, et la gestion, confiée à une équipe professionnelle dont l'objectif est de maximiser la rentabilité.

Le résultat est un modèle qui montre un comportement financiarisé de l'économie, dans lequel le citoyen agit à la fois du côté de l'investissement et de la consommation. Du point de vue de l'investisseur, il accède aux marchés par le biais d'un portefeuille diversifié dans lequel l'investissement immobilier peut être réalisé dans une plus large mesure par le biais d'instruments tels que les actions ou les jetons, tandis que, dans le même temps, il agit en tant que locataire de son logement dans sa fonction de consommation, générant des revenus qui seront distribués par les propriétaires du bien. Cette situation est illustrée par la figure 8.

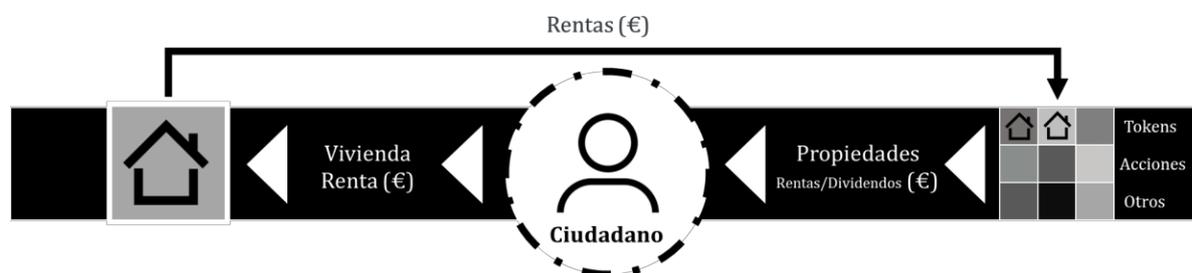


Figure 8 : Représentation du citoyen en termes d'investissement et de consommation par rapport au marché immobilier. Source : élaboration propre.

2.1.3. Sociétés d'investissement immobilier en Espagne

Les sociétés d'investissement immobilier ont été réglementées en Espagne en 2009, sous le nom local de SOCIMI⁴⁸. Il s'agit d'une réglementation qui fixe des critères minimaux pour faire partie d'un groupe bénéficiant de conditions fiscales spéciales, une situation qui permet de modifier la rentabilité offerte pour les investissements réalisés sur le marché de l'immobilier, ce qui a pour effet de favoriser l'entrée de capitaux. Ces conditions sont développées par les autorités dans le but d'améliorer le marché immobilier. On peut constater que la loi 11/2009, du 26 octobre 2009, qui régit les sociétés anonymes cotées en bourse pour l'investissement dans le marché immobilier, commence par indiquer dans son préambule :

"La recherche d'une amélioration constante du bien-être des citoyens nécessite la promotion de nouveaux modèles d'investissement qui apportent une réponse adéquate aux besoins constants du marché, dans le but de maintenir son dynamisme et de minimiser les impacts négatifs des cycles économiques, de sorte que

⁴⁸ Voir le résumé sur l'origine et l'évolution des sociétés d'investissement à capital variable en Espagne dans (PWC 2020).

promouvoir l'intégration économique continue de notre pays dans un environnement mondialisé".

Trois ans plus tard, le préambule XIII de la loi 16/2012 du 27 décembre 2012, adoptant diverses mesures fiscales visant à consolider les finances publiques et à stimuler l'activité économique, indiquait qu'il s'agissait d'un " *régime totalement inopérant* " et qu'il était donc nécessaire de revoir les conditions avec le même objectif préalable de " *stimuler et revitaliser le marché immobilier espagnol* ", objectif pour lequel un taux d'impôt sur les sociétés de 0 % a été établi pour son revenu principal. Depuis lors, des modifications spécifiques ont été apportées pour les non-résidents ainsi que pour les bénéficiaires non distribués. Toutes ces réglementations sont énumérées chronologiquement dans le tableau 3.

Année	Titre	Éléments critiques
2009	Loi 11/2009 du 26 octobre 2009 régissant les sociétés anonymes Sociétés d'investissement immobilier cotées.	Règlement initial
2012	La loi 16/2012, du 27 décembre, qui adopte diverses mesures fiscales visant à assainir les finances publiques et à stimuler la croissance économique. l'activité économique.	Adaptation de la fiscalité
2018	Arrêté HFP/441/2018, du 26 avril, approuvant les formulaires de déclaration de l'impôt sur les sociétés et de l'impôt sur le revenu des non-résidents pour la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2018. Les résidents [...]	Non-résidents
2021	Ordonnance HFP/1430/2021, du 20 décembre, approuvant le formulaire 237 "Impôt spécial sur les bénéficiaires non distribués des sociétés anonymes". sociétés d'investissement immobilier cotées. [...]	Bénéficiaires non distribués

Tableau 3 : Tableau récapitulatif de la législation relative à la SOCIMI depuis sa réglementation en Espagne en 2009. Source : Préparé par les auteurs sur la base d'informations provenant du Journal Officiel de l'État (BOE).

Le processus se résume à une série d'étapes au cours desquelles il est initialement réglementé à des fins sociales et basé sur l'expérience internationale. En raison du faible intérêt du marché, une modification fiscale est introduite dans une deuxième phase pour attirer l'attention des marchés et l'incorporation des entreprises dans le modèle commence (García-Vaquero & Roibás 2020)⁴⁹, qui, une fois qu'il a atteint un stade de maturité, reçoit de nouvelles réglementations dans les phases suivantes visant à modifier les conditions spécifiques au secteur tout en augmentant les recettes de l'État.

2.2. Méthodologie

Pour mener à bien cette étude, nous avons utilisé les informations publiées par les sociétés de gestion en Espagne, informations disponibles sur leurs propres sites web tels que

⁴⁹ Rapport de la Banque d'Espagne dans lequel on peut observer la croissance du secteur entre 2013 et 2019 et les principales tendances. Il inclut les questions de capitalisation, de nombre d'actifs et de concentration des investissements.

les rapports annuels de la commission nationale espagnole du marché des valeurs, les informations contenues dans les indices boursiers sur lesquels elles sont cotées⁵⁰.

Contrairement à la réglementation de 2009, qui a suscité peu d'intérêt de la part des investisseurs, la législation de 2012 marque un tournant dans la croissance des SOCIMI en Espagne, avec 15 en 2015, réparties entre la bourse espagnole (4) et BME Growth (11). Pour atteindre 96 SOCIMI en 2020, réparties entre : la bourse (5), BME Growth (78) et Euronext Access (7).

(13)⁵¹. La croissance des SOCIMI se concentre d'abord sur les marchés destinés aux entreprises, tels que les bureaux, les centres commerciaux ou la santé, pour s'étendre ensuite à la fourniture de services aux citoyens en tant que clients finaux, avec une croissance significative dans le secteur résidentiel depuis 2016 pour devenir le principal secteur en 2022 avec une part de marché de 27%.

Le marché dispose actuellement d'un des plus grands portefeuilles d'entreprises du secteur au monde, mais leur capitalisation moyenne est plus faible que dans d'autres pays voisins. Le tableau 4 présente les 18 SOCIMI ayant une capitalisation supérieure à 200 millions en novembre 2023, dont 3 seulement sont supérieures à 1.000 millions.

SOCIMI	Tickr	Cap.	Ch. 2020	Ch. 2021	Ch. 2022	Cotati on du marché	Cot. 2019	Cot. 2020	Cot. 2021	Cot. 2022	Marché principal
MERLIN	MRL.MC	6.008	3.654	4.495	4.122	IBEX35	12,79	7,78	9,57	8,77	Bureaux
COLONIAL	COL.MC	5.772	4.077	4.452	3.243	IBEX35	11,36	8,02	8,25	6,01	Bureaux
BPF	YGMP	1.090	1.090	1.080	1.070	BME.G	57,00	57,00	56,00	56,00	Divers
VIVENIO	YVIV	503	706	837	947	BME.G	1,15	1,14	1,35	1,35	Résidentiel
ZAMBAL	YZBL	794	781	762	729	BME.G	1,23	1,21	1,18	1,13	Bureaux
TESTA	YTST	846	839	833	714	BME.G	6,40	6,35	6,30	5,40	Résidentiel
CASTELLANA	YCPS	603	474	590	646	BME.G	7,00	5,50	6,85	6,55	Commercial
SILICIUS	YSIL	-	-	613	436	BME.G	-	-	17,00	14,10	Divers
EMPEREUR	YEPSA	-	-	-	428	BME.G	-	-	-	4,20	Bureaux
FIDERE	YFID	145		136	409	BME.G	14,40	14,00	13,50	40,60	Résidentiel
MILLENIUUM	YMHRE	270	245	298	387	BME.G	5,40	4,50	3,88	3,34	Hôtelier
LAR	LRE.MC	643	409	428	353	M.CON	7,10	4,67	5,12	4,22	Commercial
ESPAGNE											
ATOM	YATO	355	322	305	322	BME.G		10		10	Hôtelier
ALBIRANA	YAPS	324	324	270	270	BME.G	33,60	33,60	28,00	28,00	Résidentiel
TRIVIUM	YTRI	249	247	235	231	BME.G	5,00	5,00	5,00	5,41	Commercial
ARIMA	ARM.MC	321	235	260	213	M.CON	11,30	8,30	9,18	7,50	Bureaux
OLIMPO	YORE	194	200	208		BME.G	0,99	1,02	1,06	1,05	Commercial
IBERVALLES	YIBV	-	-	-	148	BME.G	-	-	-	5,55	Bureaux

Tableau 4 : Liste des SOCIMIs en Espagne avec une capitalisation supérieure à 200 millions d'euros au 23 novembre 2023, incluant leur capitalisation (Cap.) entre 2019 et 2022, leur prix d'action (Cot.) pour la même période et l'identifiant du marché sur lequel leurs titres sont cotés (BME.G = BME)

⁵⁰ Voir : "bolsasymercados.es", "bmegrowth.es" et "live.euronext.com".

⁵¹ Voir le rapport " Les SOCIMs dix ans après leur création " publié par JLL en décembre 2022.

Croissance, M.COM= Marché continu, IBEX 35). Source : Préparé par les auteurs sur la base des données de Bolsas y Mercados Españoles.

Il convient de noter l'évolution de ces entreprises au cours des quatre années indiquées dans le tableau. D'une part, l'importante perte de capitalisation de différentes entreprises, y compris Merlin et Colonial, une situation qui a commencé en 2020 avec la crise COVID19, dérivée de la forte dépendance à l'égard des espaces de bureaux ou des services aux entreprises.

Pour l'analyse, les logements ont été téléchargés à partir des sites web des SOCIMI respectives au moyen de techniques de *web scraping* utilisant le logiciel statistique R. De la même manière, les données ont été vérifiées et complétées manuellement et en accédant aux rapports annuels rapportés par les entreprises et hébergés sur BME Growth. Travail réalisé entre décembre 2022 et janvier 2023.

La dernière section comprend des informations sur le vieillissement de la population en Espagne, en raison de sa relation avec les activités de financement des sociétés de gestion comme Inversia. Pour ce faire, les données du Conseil Général des Notaires ont été utilisées en ce qui concerne les actes notariés sur les hypothèques inversées accordées ainsi que sur la Nuda Propiedad.

2.3. Résultats

2.3.1. Créer de la valeur pour l'actionnaire dans les états financiers

Les informations sur les opérations de l'entreprise sont reflétées dans les comptes de l'entreprise, qui sont à leur tour résumés dans les états financiers. Ceux-ci montrent la structure des recettes et des dépenses de l'entreprise, ainsi que sa situation patrimoniale et de trésorerie. Dans le cas des SOCIMI, dont la fonction est basée sur la location des biens immobiliers qu'elles possèdent, le rapport entre les revenus et les biens immobiliers disponibles est une question importante.

Les tableaux 5 et 6 présentent une sélection d'informations tirées des comptes de huit des principales sociétés anonymes espagnoles dont l'activité est liée à différents secteurs. Ils comprennent tout d'abord les comptes de leurs biens, parmi lesquels les investissements immobiliers représentent la grande majorité des actifs, comme ces sociétés sont obligées de le faire. Deuxièmement, il y a une ventilation des principaux postes de revenus réels et financiers du compte de résultat jusqu'à la génération de bénéfices. La troisième et dernière section contient des informations sur le passif et la valeur nette des entreprises, montrant la répartition des fonds entre les fonds propres et les fonds empruntés. Il convient de noter que le tableau comprend principalement des données

2020 au moment de la crise COVID19 , un aspect qui ne modifie pas la base de l'analyse statique comparative entre les différentes entreprises et qui permet de fonder le processus ultérieur de génération de valeur.

En ce qui concerne les informations sur les revenus, on peut constater que l'objectif de location génère des revenus positifs dans tous les cas, allant de 2,16 % à 6,77 % pour l'année. À ces revenus s'ajoute l'impact des variations de la juste valeur des actifs, ce qui entraîne des variations négatives d'environ 20 % du revenu de l'activité pour les trois plus grandes entreprises, mais de grande ampleur pour le reste des entreprises, les variations de l'évaluation des actifs représentant un montant bien plus élevé que le revenu de l'activité naturelle. Cette situation signifie que l'EBITDA des entreprises est fortement conditionné par l'effet des variations de la valeur des actifs, ce qui réduit la dépendance à l'égard des revenus locatifs.

Dans la même section, il convient de souligner l'impact de la dépréciation des actifs, ainsi que le paiement des intérêts enregistrés lors du passage de l'EBITDA au bénéfice net, une question naturelle pour ces entreprises en raison de leur dépendance à l'égard des immobilisations et du niveau de levier qui leur permet de disposer de fonds pour atteindre l'objectif de maximisation des résultats pour les actionnaires. Dans ce cas, des entreprises telles que Merlin et Colonial perdent 77 % et 66 % du bénéfice de l'année en cours.

Dans le dernier niveau des tableaux 5 et 6, la section des capitaux propres et du passif, on peut voir que toutes les plus grandes entreprises ont environ 50 % à 60 % de capitaux propres, tandis qu'elles ont recours au financement pour le reste. La plupart des dettes sont à long terme et, en général, les dettes à court terme sont très faibles, jusqu'à 1,3 % pour Merlin et Vivenio.

	MERLIN 2020	COLONIAL 2020	BPF 2020	LAR 2020
	Bureaux et commerc es	Bureaux	Bureaux	Commercial
Investissements immobiliers	12.139.347	11.516.120	2.124.000	1.373.000
Actifs non courants	13.061.757	11.704.419	2.203.000	1.406.000
Total des actifs	13.477.612	12.354.976	2.383.000	1.678.000
Recettes	446.132	341.669	97.000	93.000
Changements dans l'évaluation des actifs	- 84.468	- 79.052	- 16.000	- 100.000
EBITDA	240.536	185.365	23.000	- 30.000
Bénéfice net	56.358	62.817	15.000	- 53.000
Revenus immobiliers/Investissements	3,68%	2,97%	4,57%	6,77%
Patrimoine	6.696.267	6.833.164	1.403.000	859.000
Passifs non courants	6.602.085	4.817.502	930.000	752.000
Passif à court terme	179.260	704.310	52.000	67.000
Actifs et passifs	13.477.612	12.354.976	2.385.000	1.678.000
Passifs non courants/capitaux propres	49%	39%	39%	45%

Tableau 5 : Premier tableau récapitulatif des variables financières sélectionnées des sociétés anonymes espagnoles les plus représentatives dans différents secteurs à la fin de l'exercice fiscal indiqué. Source : Préparé par les auteurs sur la base des données déclarées par les entreprises publiées par la CNMV et par BME Growth selon le marché de cotation.

	CAST 2020	VIVENIO 2020	SILICIUS 2021	FIDERE 2019
	Vente au détail	Logement	Logement	Logement
Investissements immobiliers	987.160	1.116.577	741.401	640.752
Actifs non courants	994.048	1.119.441	759.885	646.151
Total des actifs	1.038.036	1.137.472	776.004	749.286
Recettes	55.379	24.150	28.754	36.215
Changements dans l'évaluation des actifs	- 45.464	18.046	44.070	64.620
EBITDA	- 18.992	29.901	58.135	72.107
Bénéfice net	- 31.856	21.655	54.754	40.552
Revenus immobiliers/Investissements	5,61%	2,16%	3,88%	5,65%
Patrimoine	498.167	796.933	395.448	48.731
Passifs non courants	457.384	325.475	257.531	630.342
Passif à court terme	82.485	15.258	123.025	70.212

Alejandro Segura de la Cal

Actifs et passifs	1.038.036	1.137.666	776.004	749.285
Passifs non courants/capitaux propres	44%	29%	33%	84%

Tableau 6 : 2ème tableau récapitulatif des variables financières sélectionnées des sociétés anonymes espagnoles les plus représentatives dans différents secteurs à la clôture de l'exercice fiscal indiqué. Source : Préparé par les auteurs sur la base des données déclarées par les entreprises publiées par la CNMV et par BME Growth selon le marché de cotation.

En passant de l'analyse statique à l'analyse dynamique présentée dans le tableau 7, on a sélectionné les entreprises qui combinent des investissements immobiliers élevés et la disponibilité de rapports financiers pour au moins 5 ans. On constate une croissance progressive des investissements immobiliers des entreprises, qui atteignent un pic en 2020 dans la plupart des cas, même dans une situation défavorable comme celle qu'a connue COVID19. On constate également la forte concentration de l'activité dans les deux principales SOCIMI.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
MERLIN	1.969.934	5.397.091	9.087.084	10.352.415	11.740.461	12.169.157	12.139.347
COLONIAL	5.663.309	6.743.313	7.762.627	8.782.396	11.083.133	11.797.117	11.516.120
LAR	357.000	776.000	1.191.000	1.306.000	1.363.000	1.449.000	1.373.000
FIDERE	22.518	115.445	461.351	636.735	706.489	640.752	-
BPF	-	1.596.000	1.772.000	1.966.000	2.046.000	2.070.000	2.124.000
ZAMBAL	-	305.800	623.122	724.938	906.824	804.419	653.208
GAL.COM.	-	-	222.383	270.143	316.354	347.629	444.916

Tableau 7 : Évolution des investissements immobiliers d'une sélection de SOCIMI sur le marché espagnol entre 2014 et 2020. Source : Préparé par les auteurs sur la base des données rapportées par les entreprises publiées par la CNMV et par BME Growth selon le marché de cotation.

Pour les mêmes sociétés et en ce qui concerne la variation de la valeur des actifs en portefeuille susmentionnée, le tableau 8 montre qu'il existe des comportements irréguliers. Parallèlement, on constate que toutes les entreprises ne répercutent pas la variation de la juste valeur des actifs dans le compte de résultat, Zambal et Galerías Comerciales n'enregistrant le montant qu'une fois réalisée l'opération de vente et d'achat qui montre la variation réelle de la valeur. Il convient de noter ici l'évolution irrégulière des valeurs en fonction de la situation du marché, l'année 2017 étant celle qui a eu le plus d'impact sur l'évaluation. Il y a eu des réévaluations de plus de 10 % pour Colonial en 2015 et 2017, pour Fidere en 2019 et pour GMP en 2015 et 2016. De même, l'année 2020 se distingue comme la seule année de la période où il y a eu une correction des évaluations, d'une ampleur inférieure à 1 % dans les cas de Merlin, Colonial et GMP, bien qu'elle ait dépassé 7 % pour LAR España. Ce dernier changement est dû à l'impact de la COVID19 en Espagne, avec des effets différents selon les secteurs d'activité.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
MERLIN	49.471	314.586	453.149	897.401	629.184	354.972	84.468
COLONIAL	331.953	719.982	560.777	933.435	701.952	873.699	79.052
LAR	-	25.000	87.000	101.000	70.000	40.000	100.000
FIDERE	-	-	2.092	9.906	6.282	64.620	-
BPF	-	169.000	195.000	88.000	127.000	138.000	16.000

Tableau 8 : Évolution de la valeur des actifs immobiliers de certaines SOCIMI sur le marché espagnol entre 2014 et 2020. Source : Préparé par les auteurs sur la base des données rapportées par les sociétés publiées par la CNMV et par BME Growth selon le marché de cotation.

Création de valeur : loyers et évaluation des actifs

Toute entreprise a pour objectif principal, voire unique (Friedman 1970), la création de valeur pour l'actionnaire. Il s'agit d'un objectif qui est atteint à travers la génération de valeur pour le marché, en générant des revenus qui dépassent les coûts et qui se transforment en un bénéfice net grâce à la performance de l'entreprise. Comme nous l'avons vu au point précédent, la génération de revenus dans les sociétés anonymes peut avoir deux composantes, d'une part sous la forme de revenus réels provenant du rôle de bailleur d'espace, et d'autre part de la variation de la valeur des actifs. Cette variation de la valeur des actifs est réalisée au moment de la vente, le goodwill ou la dépréciation de la valeur de l'actif étant traités comme des ajustements au compte de résultat. Les ajustements sont calculés dans le compte de résultat de la même manière que les revenus ou les coûts de l'entreprise.

La variation de la valeur des actifs peut être comptabilisée au moment où elle se matérialise, ce qui génère des résultats extraordinaires au cours de la période concernée. Au contraire, elle peut également être comptabilisée par le biais d'une expertise périodique des actifs du portefeuille, en actualisant leur valeur dans le bilan et en enregistrant l'augmentation ou la diminution de valeur dans le compte de résultat, ce qui permet de répartir le gain ou la perte attendu sur différents exercices, tout en représentant dans le bilan la valeur des actifs estimée la plus réaliste.

Cependant, cette forme de comptabilité présente également des risques, car il s'agit d'une solution financière qui a des répercussions au-delà du problème comptable. Une évaluation positive des actifs qui a un impact sur le bénéfice de l'entreprise et influence donc le montant de ses dividendes implique une sortie de trésorerie qui n'est pas associée à une entrée, mais à une transaction financière qui pourrait se matérialiser par la vente de l'actif dans une période future indéterminée. L'accumulation de ces augmentations de valeur peut avoir des répercussions négatives importantes sur la trésorerie si les actifs sont détenus pendant de longues périodes.

La situation décrite de mise à jour périodique de l'évaluation des actifs immobiliers des SOCIMI en Espagne s'avère être une option majoritairement utilisée par les

choisi. Compte tenu des conditions juridiques liées à la détention d'actifs immobiliers à plus de 80 %, la variation de la valeur des actifs a des conséquences importantes sur l'activité de ces sociétés, dépassant généralement les revenus tirés de la location.

La figure 9 montre l'évolution de Merlin Properties entre 2015 et 2020. Au cours des quatre premières années de la période, l'impact des variations de la valeur des actifs est supérieur au revenu d'exploitation de l'entreprise, mais ce phénomène s'inverse au cours des deux dernières années pour atteindre une situation d'équilibre dans laquelle la somme des revenus est égale à celle des variations de l'évaluation pour les six années. Cette situation implique que, pour Merlin, la moitié des revenus figurant dans le compte de résultat n'est pas associée à la génération de trésorerie nécessaire. Les produits financiers qui, en contribuant à la réalisation de bénéfices, ont l'obligation de distribuer des dividendes dans une proportion de plus de 80 %, ce qui se traduit par une sortie de trésorerie.



Figure 9 : Données financières sélectionnées de Merlin Properties, diagramme montrant l'évolution du portefeuille d'investissements immobiliers (millions d'euros), représenté en colonnes sur l'axe de droite. Les lignes sur l'axe gauche montrent l'évolution des revenus et la variation de la valeur des investissements immobiliers par rapport au portefeuille d'actifs immobiliers. Source : Préparé par les auteurs sur la base des états financiers publiés par la société.

Le cas de Merlin se répète pour Inmobiliaria Colonial avec un résultat plus prononcé, comme le montre la figure 10. Les variations de l'évaluation des actifs sont supérieures aux recettes pour cinq des six années, 2020, l'année Covid, étant la seule année où la situation est inversée. Cela conduit à une génération moyenne de revenus de 3,17 % sur la période, alors que la juste valeur des actifs a plus que doublé pour atteindre 6,43 %, ce qui signifie qu'un tiers des revenus enregistrés est dû à l'activité propre de l'entreprise, tandis que les deux tiers restants sont dus à des raisons financières, ce qui exacerbe le déficit de trésorerie indiqué dans Merlin.

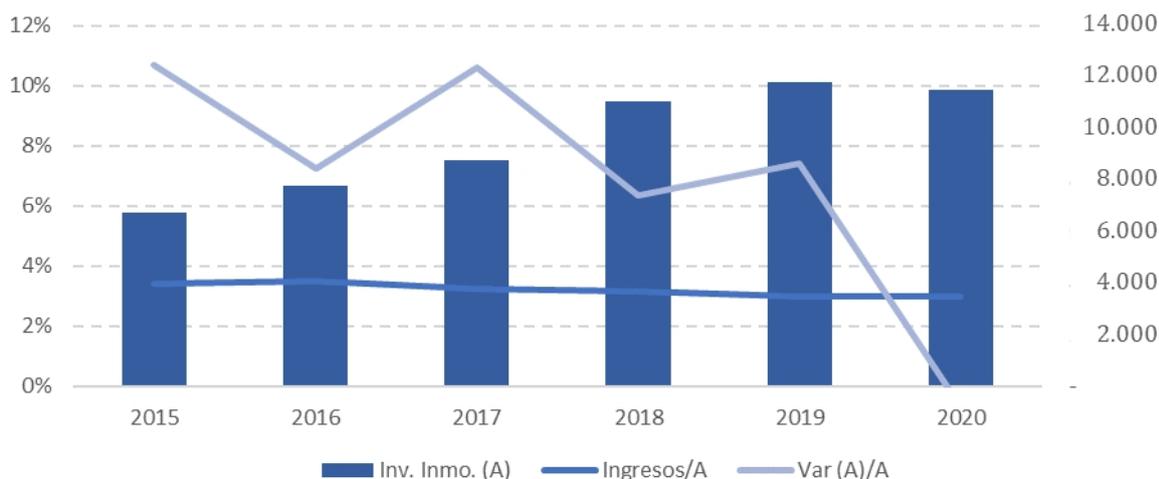


Figure 10 : Données financières sélectionnées de Inmobiliaria Colonial, diagramme montrant l'évolution du portefeuille d'actifs d'investissement immobilier (millions d'euros), représenté en colonnes sur l'axe de droite. Les lignes sur l'axe gauche montrent l'évolution des revenus et la variation de la valeur des investissements immobiliers par rapport au portefeuille d'actifs immobiliers. Source : Préparé par les auteurs sur la base des états financiers publiés par la société.

Le troisième cas particulier est celui de la SOCIMI GMP Property (Figure 11), qui se trouve dans une situation intermédiaire, avec une part plus importante des variations de la valeur des actifs dans son compte de résultat, représentant 56% des revenus de la période, tandis que les 44% restants correspondent aux revenus générés.

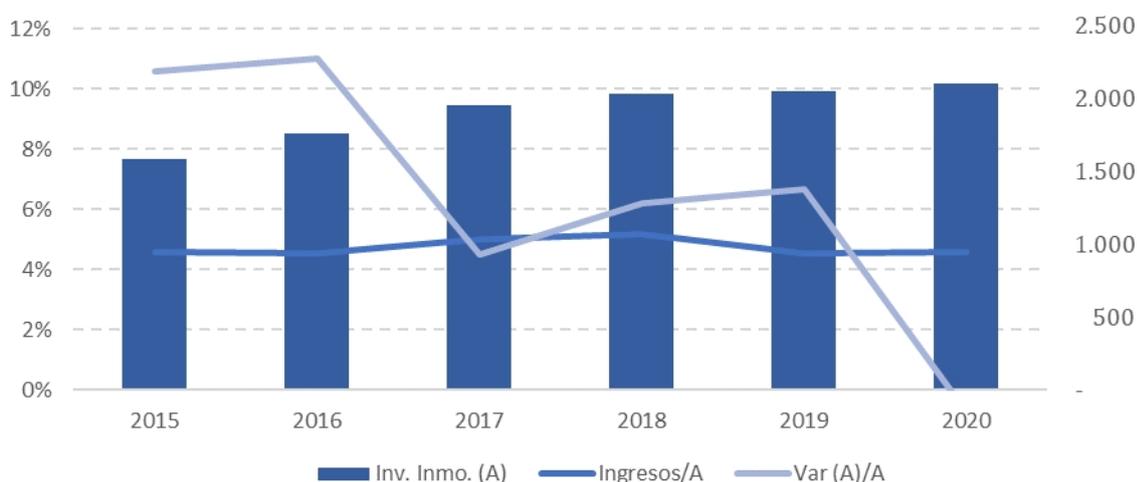


Figure 11 : Données financières sélectionnées de GMP Properties, diagramme montrant l'évolution du portefeuille d'investissements immobiliers (millions d'euros), représenté en colonnes sur l'axe de droite. Les lignes sur l'axe gauche montrent l'évolution des revenus et la variation de la valeur des investissements immobiliers par rapport au portefeuille d'actifs immobiliers. Source : Préparé par les auteurs sur la base des états financiers publiés par la société.

Les trois sociétés précédentes (Merlin Capital, Inmobiliaria Colonial et GMP properties) ont été analysées en raison de leur taille importante sur le marché espagnol, bien qu'elles soient principalement dédiées aux secteurs du commerce et des bureaux. Les trois cas suivants (Testa, Fidere et Vivenio) correspondent à SOCIMIS sur le marché de l'immobilier résidentiel, dont Testa et Fidere ont fait l'objet d'un intérêt académique parce qu'elles sont détenues par la société américaine Blackstone en tant que plus grand fonds d'investissement immobilier (Méndez 2021) (Byrne 2019).

Le premier cas est celui de Testa Residencial SOCIMI, S.A., une société dont 91,78 % du capital social est détenu par la société américaine Blackstone à travers cinq fonds d'investissement⁵². La figure 12 montre qu'entre 2017 et 2019, le comportement de la société est similaire à celui des sociétés analysées précédemment, en déclarant des revenus provenant de la " Variation de la juste valeur des immeubles de placement " qui dépassent largement le montant du chiffre d'affaires.

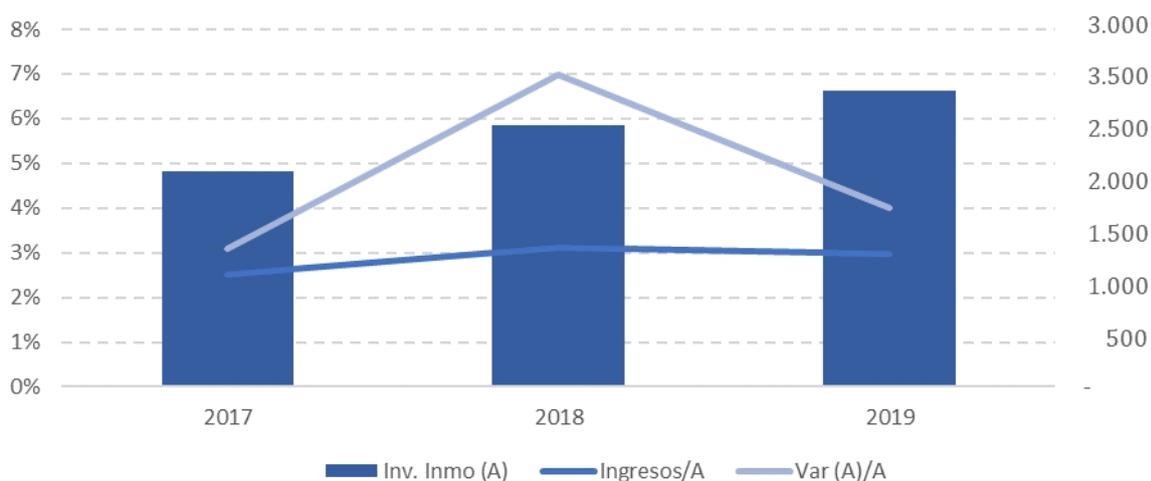


Figure 12 : Données financières sélectionnées de Testa Residencial, diagramme montrant l'évolution du portefeuille d'investissements immobiliers (millions d'euros), représenté en colonnes sur l'axe de droite. Les lignes sur l'axe gauche montrent l'évolution des revenus et la variation de la valeur des investissements immobiliers par rapport au portefeuille d'actifs immobiliers. Source : Préparé par les auteurs sur la base des états financiers publiés par la société.

Dans le second cas, lié au secteur du logement, la société immobilière Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (figure 13) est détenue majoritairement par

⁵² Voir la documentation sur les participations importantes de Testa dans "bmegrowth.es". Au 10 janvier 2023, 99,52 % de Testa étaient détenus par Tropic Real Estate Holding, S.L.U., qui était elle-même détenue par Blackstone Real Estate Partners Europe V-NQ L.P. (34,21 %), Blackstone Real Estate Partners VIII.F-NQ L.P. (26,51 %), Blackstone Real Estate Partners VIII-NQ L.P. (15,18 %), Blackstone Tropic Co-Investment Partners L.P. (10,13 %) et Blackstone Real

les fonds d'investissement de Blackstone⁵³. Dans son cas, l'impact des variations de la valeur des actifs est reflété dans le poste "Dépréciation et gains ou pertes sur la cession d'actifs immobilisés", faisant état de chiffres nettement inférieurs pour les premières années de vie depuis sa cotation en 2015, passant à plus de 10 % de la valeur des immeubles de placement en 2019, provenant principalement de la vente de lotissements⁵⁴.

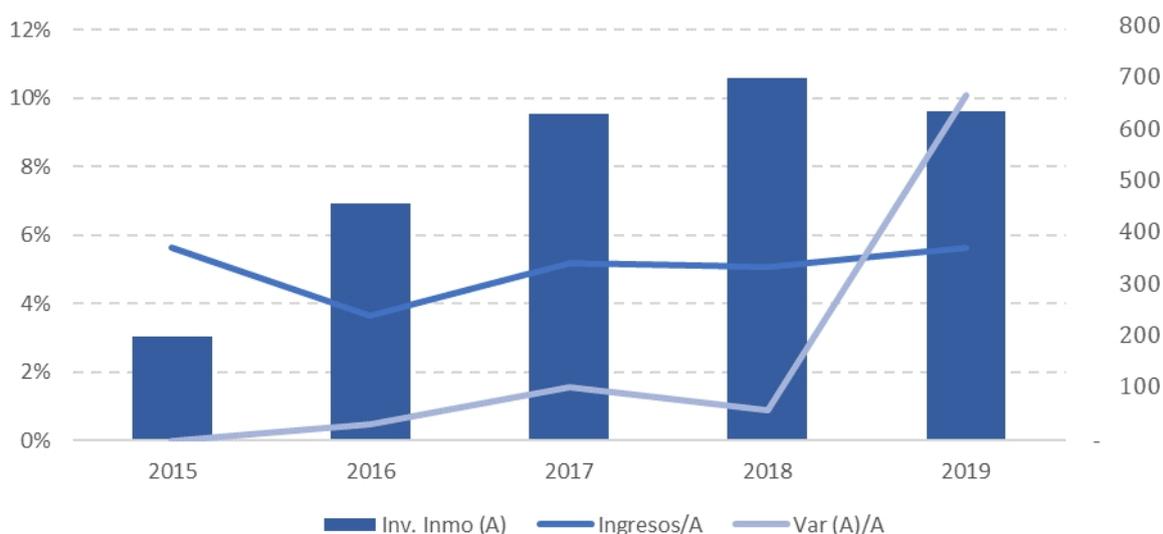


Figure 13 : Données financières sélectionnées de Fidere Patrimonio, diagramme montrant l'évolution du portefeuille d'investissements immobiliers (millions d'euros), représenté en colonnes sur l'axe de droite. Les lignes sur l'axe gauche montrent l'évolution des revenus et la variation de la valeur des investissements immobiliers par rapport au portefeuille d'actifs immobiliers. Source : Préparé par les auteurs sur la base des états financiers publiés par la société.

Le dernier cas analysé correspond à la société immobilière résidentielle Vivenio Residencial SOCIMI, SA, où l'on observe le même comportement que dans les cas précédents, avec en l'occurrence des rendements issus de la réévaluation des actifs immobiliers significativement plus élevés pour toutes les années, à l'exception de l'effet de la COVID19 entre 2020 et 2021.

⁵³ Voir la documentation sur les participations importantes de Fidere dans "bmegrowth.es" au 10 juillet 2023. 98,97 % de Fidere étaient détenus par Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., elle-même détenue par Blackstone Real Estate Partners Europe IV - NQ L.P. (44,95 %) et Blackstone Real Estate Partners Europe IV L.P. (28,96 %).

⁵⁴ Voir le rapport sur les comptes annuels consolidés de Fidere Patrimonio SOCIMI S.A. pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, p.40.

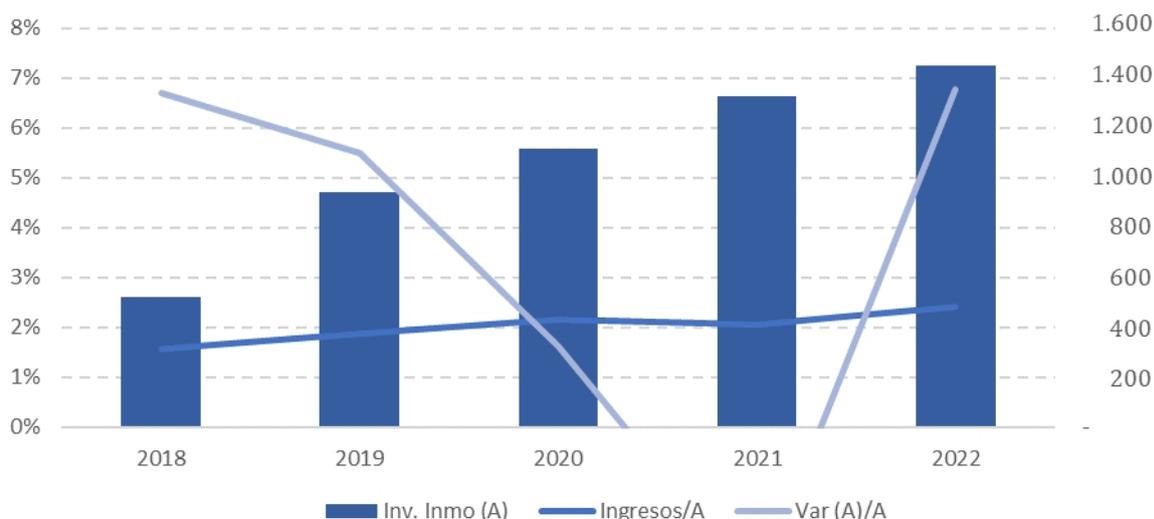


Figure 14 : Données financières sélectionnées de Vivenio Residencial, diagramme avec l'évolution du portefeuille d'actifs d'investissement immobilier (millions d'euros), représenté en colonnes sur l'axe de droite. Les lignes sur l'axe gauche montrent l'évolution des revenus et la variation de la valeur des immeubles de placement par rapport au portefeuille d'actifs immobiliers. Source : Préparé par les auteurs sur la base des états financiers publiés par la société.

En résumé, cette section montre l'importance de la comptabilité dans la génération des résultats des SOCIMIs en raison de leur dépendance vis-à-vis d'un portefeuille d'actifs immobiliers qui représente la majorité de leurs actifs.

2.3.2. Impact sur la volatilité de l'immobilier

Après avoir considéré les principaux éléments qui influencent les résultats, je vais maintenant analyser la variation de la valeur des SOCIMI sur le marché boursier. Étant donné qu'elles sont constituées à 80 % d'actifs immobiliers, je relie cette valeur à l'évolution du prix de l'immobilier en Espagne. Pour ce faire, nous utilisons à la fois le cours des actions des sociétés, obtenu à partir de Yahoo Finance, et l'indice des prix des logements publié par l'INE (Institut National de la Statistique).

La figure 15 montre l'évolution du cours de huit des principales SOCIMI espagnoles mesurée au 10 août 2020, les deux premières étant cotées sur l'IBEX 35 (Merlin et Colonial), les deux autres sur le marché continu (LAR España et Arima), et les quatre dernières sur BME Growth (GMP, Castellana Properties, Testa Residencial et ATOM Hotels). Le premier point à noter est la volatilité du prix de l'action, le cas de Colonial étant le plus représentatif, avec une croissance de plus de 30 % à la fin de la première année et une chute à une valeur inférieure de près de 30 % à sa valeur de départ au cours de l'année suivante. Un cas similaire à la volatilité de LAR España, qui est passé de pertes de 10 % au dernier trimestre 2022 à des réévaluations de plus de 50 %.

au troisième trimestre 2023, une situation qui n'est pas exceptionnelle dans le cas du marché boursier mais qui est extraordinaire si l'on considère les actifs immobiliers.



Figure 15 : Evolution du prix hebdomadaire de l'action d'une sélection de SOCIMI sur le marché espagnol, en considérant le 10 août 2020 comme valeur de départ. Source : Préparé par les auteurs sur la base des données de Yahoo Finance.

La deuxième question est la différence de performance des entreprises pour la même période, dans laquelle deux SOCIMI telles que Merlin et Colonial, avec une forte exposition au marché des bureaux, montrent des résultats complètement différents. À la fin de la période, Merlin a une réévaluation de plus de 40 % alors que la valeur de l'action de Colonial a diminué de 10 %.

Un troisième élément notable est la différence observée entre les actions cotées sur l'Ibex et le marché continu, par rapport à celles de BME Growth. Dans ce dernier cas, les prix des actions sont restés pratiquement inchangés au cours de l'année écoulée, dans un contexte de volume de transactions pratiquement nul, ce qui implique une absence de rotation des actionnaires.

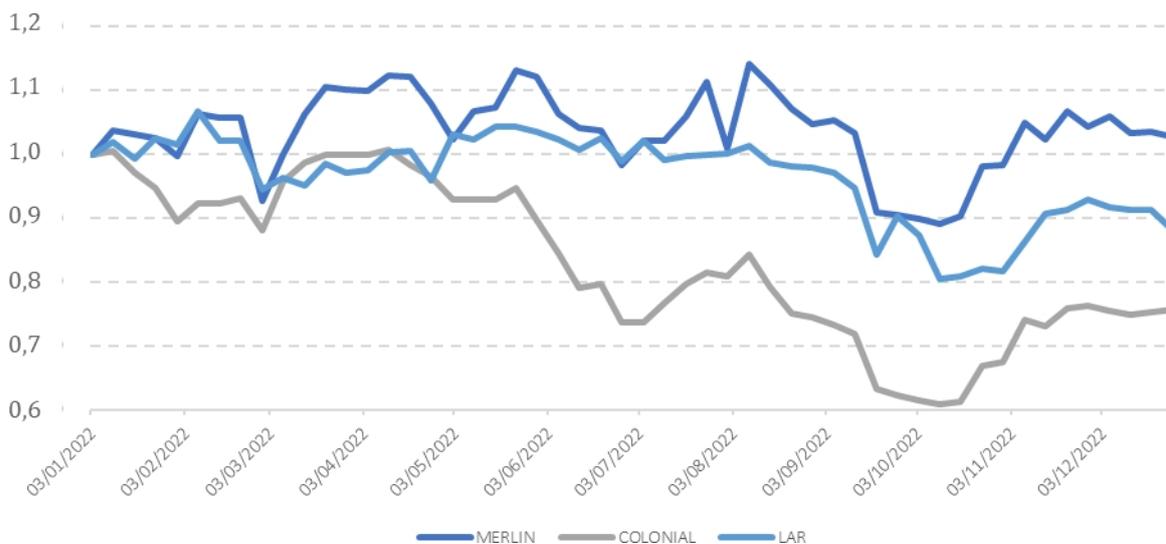


Figure 16 : Évolution des cours hebdomadaires des actions des sociétés à capital variable ayant la plus forte volatilité sur le marché espagnol tout au long de l'année 2020. Source : Préparé par les auteurs sur la base des données de Yahoo Finance.

La figure 16 nous permet d'observer la question de la volatilité de manière plus approfondie pour les prix hebdomadaires sur l'ensemble de l'année 2022. Elle montre des baisses de prix de plus de 10 % d'une semaine à l'autre, notamment en septembre, des variations qui montrent par la suite des reprises presque équivalentes dans un comportement typique de la volatilité financière, mais pas des prix de l'immobilier.

Contrairement aux variations des prix des actions montrées pour des périodes de 3 et 1 an, la figure 17 montre la croissance des prix de l'immobilier sur une période de 8 ans entre les deuxièmes trimestres de 2015 et 2023. Les données sont présentées pour les communautés autonomes représentatives de l'Espagne en fonction de la moyenne nationale (47 %), de la croissance maximale à Madrid (63 %) et minimale en Estrémadure (17 %), ainsi que de trois régions de plus grande dimension économique : le Pays basque (35 %), l'Andalousie (43 %) et la Catalogne (56 %). Sur l'ensemble de la période, on observe une croissance généralisée des prix, à l'exception de corrections occasionnelles d'une durée inférieure à deux trimestres.

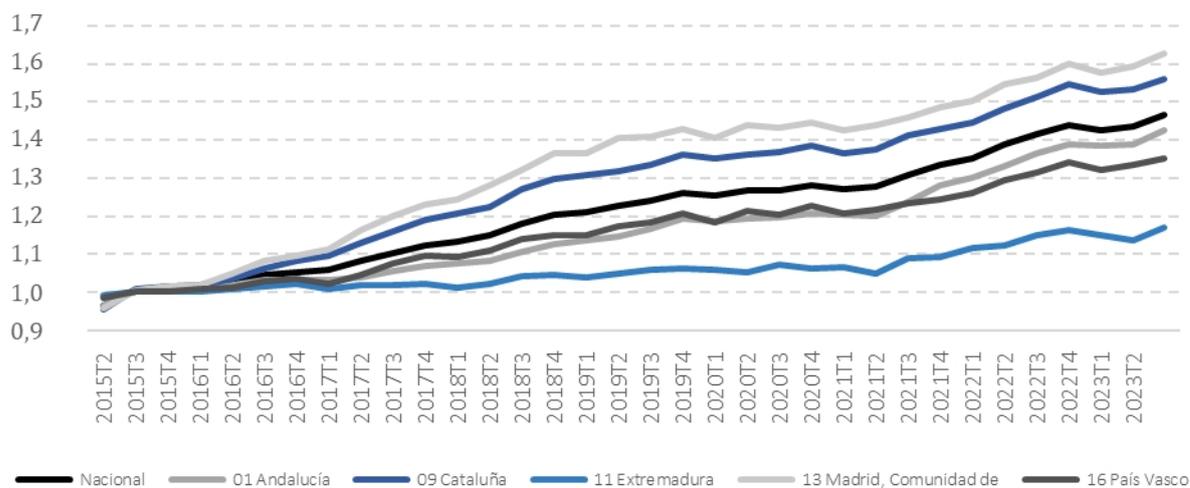


Figure 17 : Indice des prix des logements (IPL) incluant la moyenne nationale et une sélection de communautés autonomes en fonction de la plus forte et de la plus faible croissance des prix et de l'impact le plus important sur le revenu national. Source : Préparé par les auteurs sur la base des données de l'Institut national des statistiques (INE).

Les données présentées séparent le comportement des actions de SOCIMI du comportement du marché immobilier, passant d'une tendance relativement stable à une forte volatilité, ce qui ajoute des risques d'entreprise à ceux inhérents au secteur immobilier. On passe d'une évaluation de l'actif dont l'élément fondamental est l'actif lui-même à une évaluation de la rentabilité de l'actif qui dépend fortement de son propre marché ainsi que de variables supérieures au niveau national ou mondial. Pour illustrer cela, on peut considérer l'effet des attentes touristiques sous la forme de facteurs d'occupation ou de durée du voyage pour le secteur hôtelier ou, dans le cas des contrats de bail commercial, les visiteurs du centre ou le ticket moyen pour les secteurs de la *vente au détail* ou des centres commerciaux.

2.3.3. Répartition spatiale de l'offre des SOCIMIs en Espagne

Comme il est naturel dans le secteur immobilier, lorsqu'on analyse le rôle des SOCIMI en Espagne, il convient de souligner l'importance de la localisation de leurs biens. Les propriétés sont fortement concentrées dans les grandes villes et les zones métropolitaines, alors qu'elles sont présentes dans une moindre mesure dans d'autres grandes municipalités d'Espagne. Cette distribution des investissements a un caractère sectoriel important.

Les investissements répondent principalement à des décisions de stratégie d'entreprise, les portefeuilles d'actifs évoluant et s'identifiant non seulement à des emplacements différents, mais aussi à des utilisations, des tailles, des âges ou des

services différents, qui permettent de travailler de manière plus efficace.

L'objectif du projet est de fournir une large gamme de services à différents profils de locataires, qu'il s'agisse de citoyens ou de personnes morales, ainsi que d'avoir des prix et des structures de coûts conformes aux particularités de chaque entreprise.

L'offre immobilière dédiée au logement

Pour l'étude de la distribution spatiale des logements, nous avons utilisé la représentation spatiale de tous les biens immobiliers signalés par les trois principales SOCIMI entièrement dédiées à la location de logements : Testa, Vivenio et Fidere. Pour ce faire, les données ont été téléchargées à partir des annonces immobilières sur leurs sites web respectifs testaresidencial.com, vivenio.com et encajatuquiler.com (Fidere).



Figure 18 : Répartition des immeubles du portefeuille des SOCIMI (1) Testa, Vivenio et Fidere en Espagne. Source : Préparé par les auteurs à partir de la compilation des biens sur les sites web des entreprises et des documents de BME Growth. Google Maps

Au total, 283 sites ont été enregistrés pour ces trois entreprises en Espagne, dont 203 pour Testa, 36 pour Vivenio et 44 pour Fidere. La figure 18 montre la présence des SOCIMI dans toute l'Espagne, mais cette présence est liée à la diversification du portefeuille de Testa, avec une présence dans 20 capitales provinciales différentes, tandis que Vivenio travaille uniquement à Madrid et Barcelone, ainsi qu'à Valence et Palma de façon occasionnelle, et Fidere uniquement à Madrid, avec une participation occasionnelle en Catalogne. Au niveau régional, Madrid représente 46,9 % du portefeuille de logements, Barcelone 10,3 %, les îles Baléares 7,2 % et Valence 6,8 %, ces quatre sites représentant 71,2 % du portefeuille de logements disponibles à la location en Espagne pour les trois plus grandes sociétés de location de logements, et atteignant 86,3 % à la fin de l'année.

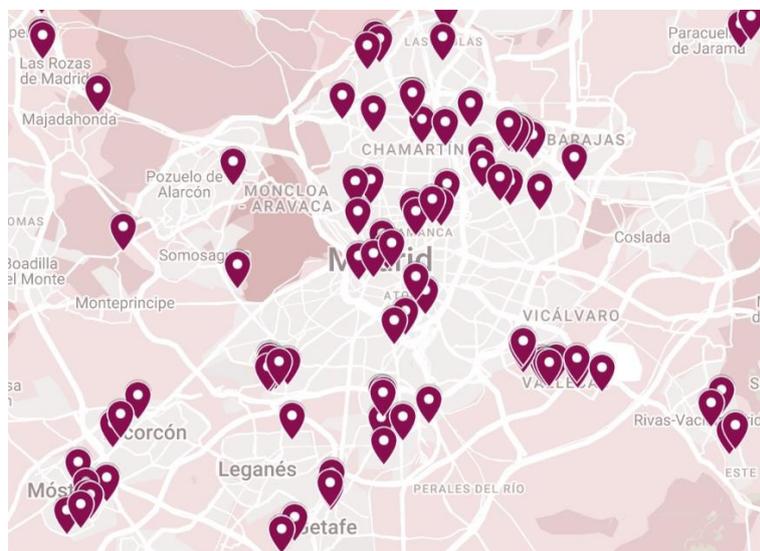
Il faut ajouter les cas des Asturies, de Malaga, de Navarre et de Valladolid. Une forte concentration de logements est observée autour des grandes villes.

Dans le cas spécifique de la Communauté de Madrid illustré à la figure 19, qui concentre 46,9% des logements, on peut voir comment ceux-ci sont répartis dans la plupart des grandes municipalités de la région métropolitaine de Madrid. Cette distribution montre à son tour que les logements tendent à se regrouper autour de points critiques qui marquent les décisions d'investissement de chaque entreprise. Ainsi, les actifs du portefeuille de Fidere sont fortement répartis dans les quartiers et les communes de la région de Madrid, mais concentrés dans des zones spécifiques de chacune d'entre elles, comme les quartiers de Carabanchel ou Villa de Vallecas, ainsi que dans des communes comme Rivas Vaciamadrid, Torrejón de Ardoz, Móstoles ou Alcorcón, des lieux généralement associés à des prix de logement inférieurs à ceux du centre de Madrid, tout en offrant des rendements plus élevés. En revanche, Testa présente une plus grande distribution spatiale de ses actifs dans l'ensemble de la zone métropolitaine, avec un rôle important de toutes les municipalités au sud de Madrid ainsi que des autoroutes nationales IV et radiales.

VI. Dans le cas de Vivenio, la répartition spatiale des actifs est très élevée, sans que l'on puisse en déduire que l'on a affaire à une société de gestion d'actifs.

La distance entre les biens est mesurée, à quelques exceptions près, en kilomètres.

A) Aire métropolitaine de Madrid



B) Villa de Vallecas



C) Cuatre vents



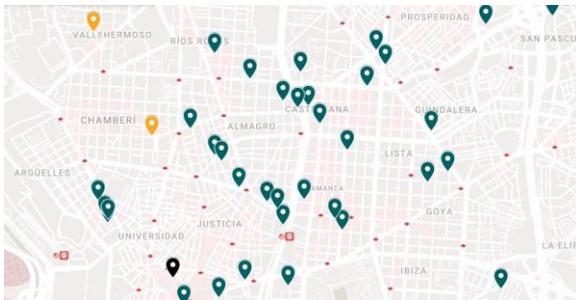
Figure 19 : Répartition des portefeuilles logement des SOCIMIs (2) Testa, Vivenio et Fidere in : A) Capitale et zone métropolitaine de Madrid, B) Exemple de concentration du portefeuille de Fidere à Villa de Vallecas, C) Exemple de concentration du portefeuille de Fidere à Cuatro Vientos. Source : Préparé par les auteurs sur la base de la compilation des propriétés sur les sites web des entreprises et des documents de BME Growth.

La même situation indiquée à Madrid est observée pour les propriétés de Testa ou de Vivenio à Barcelone. De même, la distribution spatiale des logements de Testa dans le reste de l'Espagne montre un comportement plus lié à l'opportunité de l'acquisition d'actifs résidentiels qu'à la concentration intentionnelle d'actifs dans quelques espaces.

L'offre dédiée aux bureaux

En ce qui concerne l'offre dédiée aux bureaux, le niveau de concentration est plus intense, Merlin Properties, Colonial et Arima investissant 66,5 % du portefeuille à Madrid et 22 % à Barcelone, le reste des actifs étant principalement situé à Paris (dans le cas de Colonial), en dehors du territoire espagnol. Ces trois régions représentent 98,3 % des investissements dans le secteur. Cette concentration est également très marquée dans chacune des villes (figure 20), avec une prédominance du centre ville de Madrid, ainsi que des zones industrielles au nord et autour de l'aéroport de Madrid. Pour Barcelone, la distribution suit un schéma similaire, le portefeuille étant principalement réparti autour de l'avenue de la Diagonale, ainsi qu'occasionnellement à proximité de l'aéroport de Barcelone.

A) Bureaux dans le centre de Madrid



B) Bureaux dans le centre de Barcelone

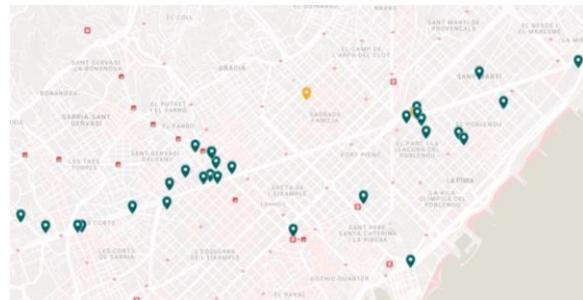


Figure 20 : Distribution des bureaux dans le portefeuille des SOCIMIs Merín Properties, Inmobiliaria Colonial et Arima. Source : Préparé par les auteurs sur la base de la compilation des biens sur les sites web des sociétés et des documents de BME Growth.

La situation de GMP à Madrid suit les mêmes critères de distribution, principalement à l'intérieur du périphérique M30 et autour de l'axe de la Castellana. Elle comprend également des investissements dans des actifs spécifiques dans des villes telles que Lérída, Cordoue et Séville.

L'offre dédiée aux centres commerciaux

Contrairement à la concentration des investissements dans les logements et les bureaux, les centres commerciaux (figure 21) ont une forte répartition de leurs actifs dans tout le pays.

territoire. La plus forte concentration reste Madrid avec 14,3 % et Barcelone avec 11,4 %, suivies par Alicante et Valence, toutes deux avec 8,6 % de l'investissement, mais avec une forte distribution dans laquelle, pour les 35 centres commerciaux observés, il y a une présence dans 21 provinces, les 7 avec la plus forte concentration représentant 60 % du portefeuille.

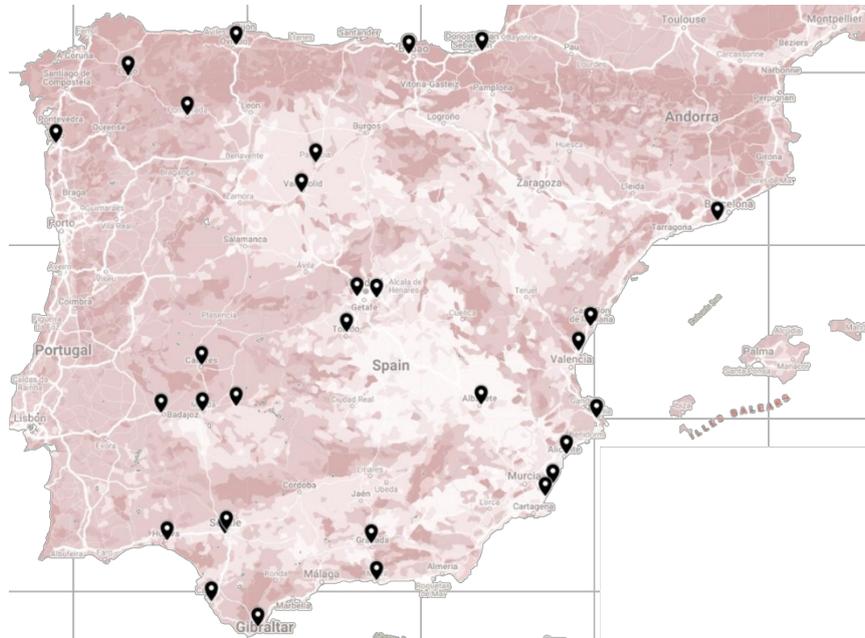


Figure 21 : Répartition des centres commerciaux dans le portefeuille de SOCIMI Lar España et Castellana Properties. Source : Préparé par les auteurs à partir de la compilation des biens sur les sites web des sociétés et des documents de BME Growth.

2.4. Discussion

Les résultats montrent la croissance des SOCIMI en Espagne qui, en une décennie, sont passées d'une quasi-absence de réglementation sans incitation à l'investissement, à une capitalisation de plus de 25 milliards grâce à l'exonération fiscale des bénéfices de la location immobilière. Un modèle qui a réussi en Espagne suite au succès obtenu précédemment dans d'autres pays développés, les États-Unis jouant le rôle principal en tant que promoteur initial et comme exemple du développement de ses sociétés pendant six décennies.

Le cas de l'Espagne a connu une croissance similaire à celle des États-Unis, avec l'incorporation initiale de sociétés dédiées à l'exploitation de centres commerciaux, de logistique et de bureaux, dans un modèle business-to-business associé à des conditions de rentabilité plus élevées. Par la suite, d'autres secteurs ont été incorporés, dont le leasing résidentiel, qui est progressivement devenu le principal secteur au niveau national. Le leasing est proposé sous la forme d'un service entre

Les résultats montrent un comportement conforme aux hypothèses de travail, dans la mesure où l'acquisition d'actifs, leur distribution et leur gestion ultérieure obéissent à des critères de maximisation de la performance sur le marché compte tenu des objectifs de chaque entreprise. Les résultats montrent des comportements conformes aux hypothèses de travail, dans la mesure où l'acquisition d'actifs, leur distribution et leur gestion ultérieure obéissent à des critères de maximisation de la performance sur le marché compte tenu des objectifs de chaque entreprise. Ainsi, en général, on observe une concentration de l'activité dans les grandes villes comme Madrid et Barcelone, qui sont soumises à des marchés immobiliers plus dynamiques. En même temps, chaque société distribue ses actifs en fonction de son marché, en trouvant une distribution spatiale élevée pour les centres commerciaux, tout en combinant la concentration et la distribution dans l'activité de location résidentielle, en fonction des propriétaires.

Dans la génération de la rentabilité des sociétés anonymes étudiées, la variation de la valeur estimée des actifs joue un rôle prépondérant dans la génération du profit et donc dans la rentabilité totale obtenue. Ainsi, les revenus de l'entreprise proviennent à la fois de l'activité proprement dite de location de biens et du rendement dérivé de la réévaluation des actifs. L'inclusion de cette valorisation dans le compte de résultat a un impact de premier niveau dans la mesure où il s'agit d'un résultat financier non consolidé qui modifie le résultat net de son activité et génère des obligations de distribution de dividendes qui modifient la liquidité de l'entreprise. Cette opération signifie que les entreprises ne se consacrent pas seulement à offrir un service d'intérêt pour la société, mais, comme le montrent les données, elle est significative dans le cas où le revenu hors exploitation est supérieur à celui de l'objet social de l'entreprise.

Il y a des raisons qui contribuent à la mise à jour de la valeur des actifs en fonction des conditions du marché, en montrant dans le bilan des entreprises la représentation la plus précise de la situation actuelle. Dans le même temps, d'autres raisons militent en faveur des rendements de réévaluation obtenus au moment de l'achat et de la vente de l'actif, représentant dans ce cas l'image des faits consolidés et non des attentes du marché. Cette confrontation entre les deux concepts ne nous empêche pas de considérer que les rendements financiers non consolidés affichés par les entreprises analysées ont des effets significatifs sur le fonctionnement du marché et sur le rapport entre la rentabilité et le risque auquel sont soumis les investissements.

La conversion des actifs fixes immobiliers en actifs liquides soumis au marché boursier a également un effet sur les rendements du marché dans la mesure où l'évaluation de ces actifs devient dépendante de critères commerciaux. Il y a donc une forte augmentation de la volatilité soumise à une plus grande dépendance aux résultats publiés par les

entreprises ainsi qu'à la variation des éléments macroéconomiques. Le taux d'intérêt

augmente considérablement la rapidité de son impact sur le marché, puisqu'elle agit directement sur les actions des entreprises, remplaçant le retard causé par les longs délais d'octroi de crédit et de formalisation des transactions d'achat et de vente d'actifs.

Le secteur public apparaît comme un acteur clé du processus car il a la capacité de modifier les conditions de rentabilité des actifs immobiliers en fonction de leur propriétaire. Cette capacité conduit à l'existence d'une situation d'équilibre courant, soumise à l'incertitude produite par la possibilité que la réglementation sur la détention des actifs ou les taux de cotation de leurs activités soient modifiés. Des actions qui, compte tenu des quatre réglementations spécifiques sur les SOCIMI publiées dans une période de moins de 15 ans, en même temps que les réglementations particulières du marché immobilier, rendent difficile l'établissement de prévisions de rentabilité dans le secteur.

Elle met également en évidence le rôle des dynamiques démographiques existantes, notamment le vieillissement général, ainsi que la diminution du nombre d'enfants par femme. Cette situation favorise le processus de financiarisation en ce sens qu'elle implique une plus grande prédisposition à vendre des actifs immobiliers sous la forme d'hypothèques inversées ou de nue-propriété, des solutions financières qui peuvent favoriser l'individu en termes de disponibilité du logement et du loyer convenu, mais qui modifient le fonctionnement du système économique en ce sens qu'elles augmentent la participation des entreprises à la propriété des logements. Sur ce point, le document n'aborde pas le niveau de bénéfice résultant du consensus entre les parties, mais met plutôt en évidence le transfert de propriétés entre les mains de personnes physiques et de personnes morales.

La prise en compte d'un rôle plus important des personnes morales est prévisible dans le contexte économique actuel. Il existe deux éléments essentiels tels que la préférence pour la liquidité et les conditions applicables en termes de politique fiscale. Dans le cas de la liquidité, il convient de souligner le fait, mentionné dans le présent document, de la capacité à convertir des biens illiquides, tels que les biens immobiliers, en biens liquides, tels que les actions de sociétés ou les jetons. En ce sens, le processus de financiarisation du secteur immobilier permet d'accroître la liquidité de ces biens et l'on pourrait donc s'attendre à ce que le marché, toutes choses égales par ailleurs, favorise cette augmentation de la liquidité. Dans le second cas, en termes de politique fiscale, la différence réside dans le coût associé aux deux types de biens, qui présentent des coûts similaires en ce qui concerne la propriété du bien, mais des coûts différents en termes d'exploitation, étant donné que dans le cas des personnes physiques, l'imposition est basée sur le revenu généré au cours de la période, tandis que dans le cas des personnes morales, elle est basée sur le résultat de l'activité

le profit ou la perte sur le capital. Cela génère un rendement différentiel en fonction des critères de la politique fiscale et donc de la détention des actifs.

En outre, le rôle des objectifs réglementaires en relation avec la maximisation de l'utilisation des ressources physiques peut être considéré, selon lequel, dans les conditions actuelles, des conditions d'utilisation plus élevées sont produites dans le cadre de modèles d'exploitation basés sur les affaires, tels que la location d'espace, que dans le cadre de modèles d'occupation sans autre activité économique associée. Cela a également un impact macroéconomique dans la mesure où l'exploitation de l'espace augmente le produit intérieur brut des pays sous la forme de loyers, alors que la location de ces actifs contribue moins aux comptes nationaux, principalement sur la base d'éléments liés à la maintenance et aux fournitures. Conformément au raisonnement ci-dessus, les gains d'efficacité résultant de l'effet d'exploitation des entités juridiques devraient conduire à une réduction des prix sur la base de l'utilisation maximale de l'espace, ce qui se traduit par une amélioration du bien-être des citoyens.

À ce critère d'efficacité basé sur l'exploitation commerciale de l'espace, s'oppose l'effet inverse découlant de deux éléments : premièrement, la réduction des incitations à l'exploitation découlant de la réglementation et de la politique fiscale, qui limitent les possibilités de profit et, par conséquent, l'attrait des entreprises susceptibles d'être développées dans l'espace. Cela implique que les politiques. Deuxièmement, l'augmentation attendue de la valeur de l'espace dans le temps, associée à la concentration des personnes et à la croissance économique. Cet aspect se traduit par une activité spéculative capable de générer des profits indépendamment des décisions d'exploitation prises.

Tout ce qui précède indique qu'il y a des considérations d'efficacité qui peuvent être prises en faveur de l'amélioration des conditions pour une augmentation de l'acquisition d'espace par des personnes morales, mais qu'en même temps il y a des considérations dans la direction opposée qui limitent cette efficacité et contribuent même à la promotion de la nature spéculative de l'investissement immobilier. En bref, des considérations qui peuvent conduire à une augmentation de l'intervention publique qui fausse le marché et fait apparaître des inefficacités qui n'existaient pas auparavant.

Il convient de noter que, malgré l'importance croissante de tous les outils de marché analysés, leur part dans le secteur immobilier total est actuellement faible. L'impact des SOCIMI ne représente pas 1% des actifs immobiliers espagnols, un montant qui peut néanmoins croître dans des conditions similaires à celles du marché américain, où la capitalisation a dépassé les 10 milliards d'euros.

2,5% et où la croissance du secteur a commencé des décennies après le lancement de sa réglementation. En ce sens, l'intérêt de l'ouvrage ne réside pas tant dans la situation actuelle du marché que dans les comportements et tendances observés et leur influence sur la répartition des actifs immobiliers futurs.

Enfin, il convient de souligner que le rôle des entrepreneurs et des gestionnaires des sociétés analysées ici, dédiées au secteur immobilier, est basé sur l'obtention d'une rentabilité maximale pour leurs actionnaires ; ce sont des professionnels qui cherchent à maximiser leurs résultats, condition pour laquelle ils analysent les opportunités du marché, acquièrent des biens dans les meilleures conditions possibles et les gèrent dans le but d'obtenir une rentabilité maximale sur le marché. Dans ces conditions, nous observons des professionnels axés sur la réussite de leur travail dans le cadre des règles économiques données, qui trouvent et exploitent des opportunités, dont beaucoup sont le résultat des échecs du secteur public à influencer le système des prix et à modifier les décisions du reste des agents de l'économie.

2.5. Conclusions

Le processus de financiarisation des actifs immobiliers, entendu comme la conversion d'actifs qui ont traditionnellement présenté une plus grande rigidité du marché en actifs liquides dans lesquels il est possible d'investir par l'intermédiaire d'entités cotées en bourse, a d'importantes implications pour l'organisation de la société. La recherche de modèles de rentabilité dans le temps qui offrent aux actionnaires des garanties sur la croissance de leurs investissements devient un modèle préférable aux processus d'investissement et de vente d'actifs sur une base ad hoc, qui peuvent offrir des rendements significatifs, mais qui présentent également des risques et des incertitudes élevés. Ainsi, les modèles de location d'actifs immobiliers, grâce à la stabilité des loyers, deviennent préférables. Il s'agit d'un processus similaire à celui développé dans d'autres secteurs où les abonnements à des services qui génèrent des revenus réguliers pour l'entreprise relèguent la vente et la livraison traditionnelles du bien à un prix élevé. Les exemples incluent le stockage en nuage, les abonnements à des plateformes audiovisuelles en ligne, les modèles de leasing ou de location de véhicules.

Contrairement aux modèles susmentionnés, qui sont fortement intégrés dans la société, la financiarisation du secteur immobilier peut être considérée comme naissante. La majorité des logements sont encore entre les mains des personnes qui les habitent,

tandis que la capitalisation de toutes les sociétés anonymes, en tant qu'expression maximale du processus, n'en est qu'à ses débuts.

moins de 3% du PIB espagnol. L'analyse met en évidence la croissance significative réalisée par les SOCIMI en Espagne, leur distribution sectorielle et territoriale, ainsi que leur capacité à générer des rendements selon les critères de la location de leurs biens, ainsi que selon ceux de la réévaluation des actifs immobiliers.

L'évolution vers des modèles de consommation dans lesquels le lien avec la propriété se perd au profit d'une utilisation à la demande peut avoir des effets positifs en termes d'efficacité de l'utilisation des actifs, mais elle conditionne également le type de société qui se forme. Le fait que ces modèles soient promus par l'autorité publique à travers la création de conditions avantageuses fausse le marché en faveur d'objectifs dont les résultats risquent d'être opposés. En ce sens, l'afflux d'investissements résultant de l'augmentation de la liquidité des actifs entraîne une augmentation de la capitalisation, ce qui peut conduire à une augmentation des prix afin de maintenir la rentabilité du marché ou à une réduction de la rentabilité.

3. LE MÉNAGE DANS LE PROCESSUS DE CAPITALISATION

La situation décrite dans le chapitre précédent montre la croissance des modèles commerciaux basés sur la propriété locative, des modèles qui en eux-mêmes peuvent être considérés comme positifs en termes de liquidité et de flexibilité du marché, mais qui en même temps ont des implications pour le mode de vie et la société qu'ils façonnent.

Pour poursuivre l'analyse, il est nécessaire de comprendre l'évolution de la disponibilité des logements en Espagne, en étudiant l'effet de la croissance de la construction et des prix des logements et en analysant leur relation avec la dynamique de la population. Parmi les dynamiques qui ont un impact sur la tendance à la croissance de la financiarisation, on trouve, d'une part, le vieillissement de la population dans une société à la pyramide inversée⁵⁵ où les besoins en logement diffèrent fortement entre les générations, d'autre part, l'augmentation du montant du capital logement disponible dans la société⁵⁶ et, troisièmement, l'augmentation de l'offre de logements dans les zones rurales.

⁵⁵ Selon les données de la "Estadística del Padrón Continuo" de l'INE au 1er janvier 2022, l'âge le plus élevé en Espagne est celui des 45 ans avec 818 000 personnes, tandis que celui des 18 ans est de 493 000 et celui des 1 an de 341 000.

⁵⁶ Selon le "Global Wealth Report 2022" préparé par le Crédit Suisse, la richesse mondiale s'élèvera à 463,6 billions de dollars à

LE MÉNAGE DANS LE PROCESSUS DE

la fin de 2021, ce qui indique également une croissance annuelle de 6,6 % au niveau mondial au cours des deux premières décennies du 21^e siècle.

CAPITALISATION

les changements dans la conception du foyer résultant du développement technologique, qui élargissent les possibilités de loisirs et de travail.

Ce chapitre analyse le processus de capitalisation du secteur immobilier à partir de ses fondamentaux, à savoir l'évolution des prix d'achat des logements, l'augmentation du parc immobilier, l'évolution de la population, les effets du vieillissement de la population et le passage des ménages d'un modèle de propriété à un modèle de location.

3.1. Introduction

En Espagne, le logement est traditionnellement associé au concept d'investissement par les citoyens qui l'ont préféré comme moyen d'épargne par opposition à d'autres formes d'épargne plus dynamiques, y compris les actions, une situation qui peut être observée dans le niveau élevé d'accession à la propriété par rapport au nombre de personnes qui vivent dans des logements loués⁵⁷, associé à son tour au concept de sécurité inhérent à l'État-providence, conformément à ce qui a été déclaré par (Conley & Gifford 2006) (Echaves et Navarro 2018).

On peut considérer que cette préférence n'est pas seulement due aux questions de la décision de logement selon les critères de l'investissement et de la consommation (Anari & Kolari 2022) mais qu'elle est largement due à des questions économiques et sociales sur la difficulté d'acquérir un logement en partant du principe que " tant que l'on n'a pas une certaine stabilité économique et que l'on n'atteint pas un certain revenu -quel qu'il soit- il n'est pas possible d'avoir ce montant de ressources non-financières " (Nasarre Aznar 2016)⁵⁸.

Dans ces conditions, on constate la difficulté pour les jeunes d'accéder à la propriété (Echaves 2016), une situation qui se manifeste d'une part par le coût élevé de l'accès au début de la carrière professionnelle⁵⁹ et d'autre part par les obligations élevées de paiement du loyer qui sont contractées lors de la signature d'un prêt hypothécaire⁶⁰. Entre les deux raisons, la difficulté d'accumuler le capital nécessaire à l'obtention d'un prêt hypothécaire devient une contrainte décisive, qui entraîne une augmentation de la demande de location, des loyers plus élevés et donc une hausse du prix des loyers.

⁵⁷ Voir les "Statistiques du logement" du 18 septembre 2020 publiées par Eurostat, qui montrent qu'en 2018, plus de trois quarts des ménages espagnols étaient propriétaires de leur logement. Ce chiffre est supérieur à la moyenne de l'Union européenne, ainsi qu'à des pays comme l'Allemagne, le Royaume-Uni, la France et l'Italie.

⁵⁸ p.53, Selon l'échantillon sur les raisons de vivre dans un logement locatif, seules 30% des réponses montrent une préférence pour la location, tandis que les autres locataires estiment qu'il est difficile de se permettre d'accéder à la propriété.

⁵⁹ En raison de la nécessité de verser un acompte minimum de 20 % de la valeur du bien et du montant des taxes à payer.

⁶⁰ Voir "Observatoire de l'émancipation" pour le second semestre 2022 publié par le Conseil espagnol de la jeunesse, qui indique que le coût d'accès à la propriété est de 84,2% pour les salariés âgés de 16 à 24 ans, de 53,4% pour ceux âgés de 25 à 29 ans et de 45,7% pour ceux âgés de 30 à 34 ans. Ces chiffres sont tous supérieurs au maximum de 40 % recommandé par la Banque d'Espagne.

pression à la hausse sur les prix de l'immobilier en tant qu'outil d'investissement (Byrne 2019). Dans le même temps, l'émancipation des jeunes du foyer familial est repoussée⁶¹.

De l'autre côté du spectre se trouvent les conditions des personnes âgées face à la vieillesse, une situation qui soulève la question de l'utilisation de toute l'épargne générée tout au long de la vie. Les perspectives de déséquilibre du système de retraite conduisent à considérer son propre logement comme une source de génération de revenus (Atance et al. 2021) à travers des outils tels que les hypothèques inversées (Alai et al. 2014) ou la nue-propriété, situations qui permettent d'obtenir des liquidités courantes en échange d'engagements financiers à long terme, allant même jusqu'au transfert de propriété.

Afin de réduire le fardeau de l'accès au logement, les autorités publiques ont tendance à intervenir sur le marché du logement avec des méthodes et des résultats différents, comme le montrent les budgets régionaux disparates en Espagne (Echaves & Navarro 2018). Ainsi, les conclusions de (Olea et al. 2019) montrent une relation entre l'État et le logement sous les considérations suivantes : le financement public de la propriété privée, l'utilisation du logement pour la promotion économique plutôt que comme une politique sociale ou un droit de l'homme, ou la considération du logement comme un actif immobilier.

3.2. Stock de capital dans le secteur du logement en Espagne 2001-2022

L'étude du processus de capitalisation du secteur immobilier requiert une analyse de la valeur actuelle du parc immobilier et de la dynamique de sa capitalisation dans le temps, en contribuant à la mise à jour partielle des données présentées dans le travail de (Uriel Jiménez et al. 2009) dans lequel l'information pour la période 1990 - 2007 est analysée de manière plus approfondie. Les mêmes sources de données et le Ministère des Transports, de la Mobilité et de l'Agenda Urbain ont été utilisés, et l'information sur l'évolution des macromagnitudes a été complétée avec des données d'Eurostat.

Il s'agit d'une étude de données agrégées qui analyse les tendances générales du marché. Les valeurs désagrégées sont à leur tour différenciées en fonction de différents éléments tels que techniques (Potepan 1996), socio-économiques ou situationnels (Capozza et al. 1989) dont les changements se reflètent dans la valeur agrégée de chaque région.

LE MÉNAGE DANS LE PROCESSUS DE

⁶¹ Voir : "*When do Young Europeans leave their parental home*" publié le 5 septembre 2023 par Eurostat. Il indique un âge de 26,4 ans pour l'émancipation des jeunes, un chiffre qui dépasse les 30 ans pour huit pays dont l'Espagne.

3.2.1. Augmentation du prix des logements 2001 - 2022

La croissance des prix de l'immobilier en Espagne au début du 21^e siècle est clairement marquée par trois périodes : la première entre 2001 et 2008, au cours de laquelle on observe une forte augmentation des prix qui dépasse les 10 % au niveau national ainsi que dans 12 des 17 communautés autonomes espagnoles (CCAA), une deuxième période entre 2008 et 2015, au cours de laquelle on observe une correction des prix, et la troisième, au cours de laquelle on observe de grandes disparités entre les CCAA avec une croissance annuelle proche de 5 % et d'autres avec une croissance pratiquement nulle (voir la figure 22).

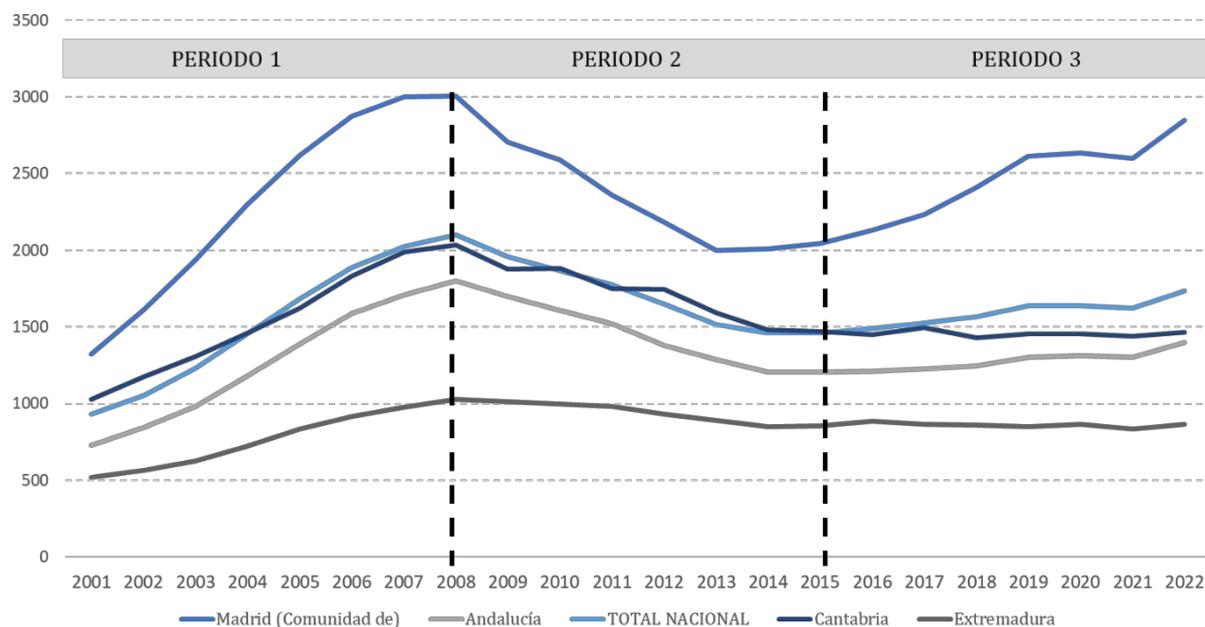


Figure 22 : Évolution des prix d'achat des logements en Espagne entre 2001 et 2022, sélection de régions autonomes comprenant celle ayant les prix les plus élevés (Madrid) et les plus bas (Estrémadure) en 2022, ainsi que celles ayant la population la plus élevée (Andalousie) et la moins élevée (Cantabrie). Source : élaboration propre basée sur les données de l'"Estimación del Parque de Viviendas" du "Ministerio de transportes, movilidad y Agenda Urbana".

Les données du tableau 9 montrent l'évolution des prix au mètre carré entre 2001 et 2022, ventilés par région autonome. On constate tout d'abord qu'en 2001, la différence entre les régions autonomes ayant les prix les plus élevés et les plus bas était de 1 044 euros, une différence qui s'est creusée pour atteindre 1 982 à la fin de la période. Cette situation se retrouve dans le taux de croissance des prix, la Communauté de Madrid affichant le prix le plus élevé en 2022, avec une croissance annuelle moyenne de 3,72 %, tandis que l'Estrémadure a le prix le plus bas au début et à la fin de la période, avec un taux de croissance moyen de 2,5 %, et que Castilla y León affiche le taux de croissance le plus bas, avec 1,02 %. Les taux de croissance cumulés impliquent

Alejandro Segura de la Cal

une augmentation de plus de 100% des prix pour Madrid (115%) et les îles Baléares.

LE MÉNAGE DANS LE PROCESSUS DE CAPITALISATION

(109%), alors que Castilla y León (24%) et La Rioja (28%) ont connu la croissance la plus faible.

En ce qui concerne la croissance partielle sur la période, les trois phases de sept ans sont clairement marquées, la première ayant une croissance rapide de 12,3 % par an pour l'ensemble du pays, la deuxième étant une période de récession avec une réduction moyenne des prix de 5,1 % par an, et enfin la troisième période est celle qui montre une tendance à la croissance inégale entre les régions, avec des taux proches de 0 % par an et d'autres proches de 5 %.

	PRIX M ² ¹		CROISSANCE PARTIELLE (CAGR) ²			CREC TOTAL
	2001	2022	2001-2008	2008-2015	2015-2022	TCAC ⁰¹⁻²²³
Andalousie	726	1.400	13,8%	-5,5%	2,1%	3,2%
Aragon	893	1.259	11,9%	-6,9%	0,8%	1,6%
Asturies (Principauté des)	897	1.304	10,2%	-4,7%	0,4%	1,8%
Îles Baléares	1.248	2.611	9,9%	-3,5%	4,8%	3,6%
Îles Canaries	1.049	1.595	8,3%	-4,8%	2,9%	2,0%
Cantabrie	1.026	1.465	10,3%	-4,5%	-0,1%	1,7%
Castille et Léon	844	1.045	8,8%	-5,3%	0,0%	1,0%
Castille-La Manche	648	913	12,2%	-6,8%	0,5%	1,6%
Catalogne	1.179	2.160	11,1%	-5,5%	3,9%	2,9%
Communauté valencienne	741	1.320	12,4%	-5,6%	2,3%	2,8%
Estrémadure	518	865	10,3%	-2,6%	0,2%	2,5%
Galice	768	1.237	10,8%	-4,2%	0,8%	2,3%
Madrid (Communauté de)	1.322	2.846	12,4%	-5,4%	4,8%	3,7%
Murcie (Région de)	621	1.045	14,6%	-6,9%	0,9%	2,5%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.100	1.510	6,9%	-4,1%	2,1%	1,5%
Pays Basque	1.562	2.502	10,0%	-3,3%	0,6%	2,3%
Rioja (La)	881	1.129	9,3%	-5,6%	0,4%	1,2%
TOTAL NATIONAL	930	1.734	12,3%	-5,1%	2,5%	3,0%

Tableau 9 : Évolution des prix d'achat des logements en Espagne selon les régions autonomes. 1Prix moyen au mètre carré pour chaque région autonome. 2Croissance annuelle des prix des logements par région autonome, segmentée en trois périodes aux tendances différentes. 3Croissance annuelle des prix pour l'ensemble de la période analysée entre 2001 et 2022. Source : élaboration propre basée sur les données de l'"Estimación del Parque de Viviendas" du "Ministerio de transportes, movilidad y Agenda Urbana".

3.2.2. Croissance du parc de logements 2001 - 2022

En ce qui concerne la croissance du parc immobilier en Espagne, les données montrent une croissance moyenne soutenue de 1,16% par an sur la période, qui présente néanmoins deux phases, la première de 2001 à 2008 avec une croissance annuelle cumulée de 2,24%, et la seconde de 2008 à 2021 avec une croissance de 0,63%. Les changements dans la croissance du parc de logements ont un comportement plus progressif par rapport à celui observé dans les prix, en maintenant un processus de réduction à partir de 2008 qui dure cinq ans jusqu'en 2013, une situation typique de la durée du processus de construction et de l'accomplissement des exigences pour son habitabilité.

Le tableau 10 montre l'augmentation du parc de logements au cours de la période, en mettant une fois de plus en évidence les grandes différences régionales. Alors que le parc de logements de la région de Murcie a augmenté de 43%, ou celui de Castille-La Manche de 37%, dans le cas de Madrid et de Barcelone, la croissance est plus faible en termes relatifs en raison de la grande base de départ, avec 21% et 18% respectivement.

	STOCK 20011	STOCK 20222	INCR. 2001-20223	CAGR 2001-20224
Andalousie	3.554.198	4.706.234	1.152.036	1,3%
Aragon	657.555	846.431	188.876	1,2%
Asturies (Principauté des)	524.336	678.652	154.316	1,2%
Îles Baléares	504.041	658.589	154.548	1,3%
Îles Canaries	855.022	1.094.330	239.308	1,2%
Cantabrie	286.901	386.140	99.239	1,4%
Castille et Léon	1.455.050	1.837.704	382.654	1,1%
Castille-La Manche	988.555	1.354.924	366.369	1,5%
Catalogne	3.328.120	3.940.622	612.502	0,8%
Communauté valencienne	2.558.691	3.304.752	746.061	1,2%
Estrémadure	575.284	701.807	126.523	1,0%
Galice	1.312.496	1.763.143	450.647	1,4%
Madrid (Communauté de)	2.482.885	2.998.245	515.360	0,9%
Murcie (Région de)	595.319	848.361	253.042	1,7%
Navarra (Comunidad Foral de)	261.147	335.724	74.577	1,2%
Pays Basque	892.009	1.085.029	193.020	0,9%
Rioja (La)	156.769	212.935	56.166	1,5%
TOTAL NATIONAL	21.033.759	26.811.833	5.778.074	1,2%

Tableau 10 : évolution du parc de logements en Espagne par communauté autonome. 1Stock de logements par communauté autonome en 2001, 2Stock de logements par communauté autonome en 2022, 3Croissance du logement au cours de la période, 4Taux de croissance annuel du stock de logements. Source : élaboration propre basée sur les données de l'"Estimation du parc de logements" du "Ministère des transports, de la mobilité et de l'agenda urbain".

3.2.3. Augmentation du parc de logements en Espagne

En tenant compte des résultats présentés sur la croissance des prix des logements et du parc immobilier en Espagne, la croissance du parc immobilier au cours de la période peut être calculée, en supposant que la taille du parc immobilier dans les différentes régions est restée stable. Selon ce scénario, au niveau national, le patrimoine immobilier a augmenté à un taux annualisé de 4,21%, ce qui signifie que la valeur du parc immobilier double tous les 17 ans, triple tous les 27 ans et quadruple avant l'âge de 34 ans.

Le tableau 11 montre la relation entre la croissance du produit intérieur brut par habitant (PIB pc) et celle des prix de l'immobilier en tant qu'indicateur de l'augmentation du coût relatif de l'achat d'un logement (I), sous la forme :

$$I = \text{CAGR Prix} - \text{CAGR PIB pc}$$

LE MÉNAGE DANS LE PROCESSUS DE CAPITALISATION

Cela montre que dans les cas des îles Baléares (2%), de Madrid (1,3%) et de Valence (0,9%), le coût du logement a augmenté à des taux supérieurs à la croissance des revenus de la population, alors que dans les cas de Castilla y León (-1,7%), Aragón (-1%) et Asturias (-1%), c'est l'inverse qui se produit, les loyers ayant augmenté plus rapidement que les prix des logements au cours de la période.

	CAGR POB	CAGR PIBpc	CAGR PRIX	CAGR STOCK	CAGR CAP	I
Îles Baléares	1,71%	1,6%	3,6%	1,3%	4,91%	2,0%
Madrid	1,07%	2,5%	3,7%	0,9%	4,66%	1,3%
Communauté valencienne	1,05%	1,9%	2,8%	1,2%	4,05%	0,9%
Catalogne	1,02%	2,1%	2,9%	0,8%	3,76%	0,8%
Andalousie	0,71%	2,4%	3,2%	1,3%	4,56%	0,8%
Îles Canaries	1,25%	1,4%	2,0%	1,2%	3,22%	0,7%
TOTAL NATIONAL	0,75%	2,4%	3,0%	1,2%	4,21%	0,6%
Murcie	1,21%	2,3%	2,5%	1,7%	4,25%	0,2%
Pays Basque	0,30%	2,6%	2,3%	0,9%	3,23%	-0,3%
Cantabrie	0,44%	2,3%	1,7%	1,4%	3,16%	-0,6%
Navarre	0,89%	2,2%	1,5%	1,2%	2,74%	-0,7%
Estrémadure	-0,02%	3,3%	2,5%	1,0%	3,45%	-0,8%
Castille-La Manche	0,79%	2,5%	1,6%	1,5%	3,18%	-0,8%
Galice	0,00%	3,2%	2,3%	1,4%	3,75%	-0,9%
Rioja	0,71%	2,1%	1,2%	1,5%	2,67%	-0,9%
Asturies	-0,26%	2,8%	1,8%	1,2%	3,05%	-1,0%
Aragon	0,52%	2,6%	1,6%	1,2%	2,88%	-1,0%
Castille et León	-0,14%	2,7%	1,0%	1,1%	2,15%	-1,7%

Tableau 11 : évolution de la capitalisation du parc de logements en Espagne, période 2001-2022 selon les régions autonomes (classées selon la capitalisation), ainsi que les principaux indicateurs socio-économiques, croissance moyenne annualisée de ¹Population, ²PIB, ³Prix par mètre carré, ⁴Parc de logements, ⁵Capitalisation du parc de logements. Source : élaboration propre à partir des données de "Estimation du parc de logements" du "Ministère des transports, de la mobilité et de l'agenda urbain".

La figure 23 montre les résultats par ordre d'augmentation de la capitalisation du parc de logements des différentes régions autonomes. On peut voir que dans le cas des îles Baléares, de la Communauté de Madrid, de la Communauté de Valence, de la Catalogne, des îles Canaries et de la région de Murcie, il y a une croissance de la population à des taux supérieurs à 1% par an, et dans toutes ces régions sauf Murcie, la relation entre le prix par mètre carré du logement et le PIB pc augmente à des taux plus élevés que la moyenne nationale. Dans le cas de la Murcie, l'existence d'une valeur inférieure coïncide avec la plus forte croissance cumulée du stock de capital logement de toutes les régions, à savoir 1,7% par an. D'autre part, toutes les régions dont le taux de croissance de la population est inférieur à 1% présentent une réduction de la valeur de "I" en tant que coût relatif d'acquisition d'un logement. La relation entre la valeur "I" et la croissance démographique a un coefficient de corrélation de

0,8%.

LE MÉNAGE DANS LE PROCESSUS DE
CAPITALISATION

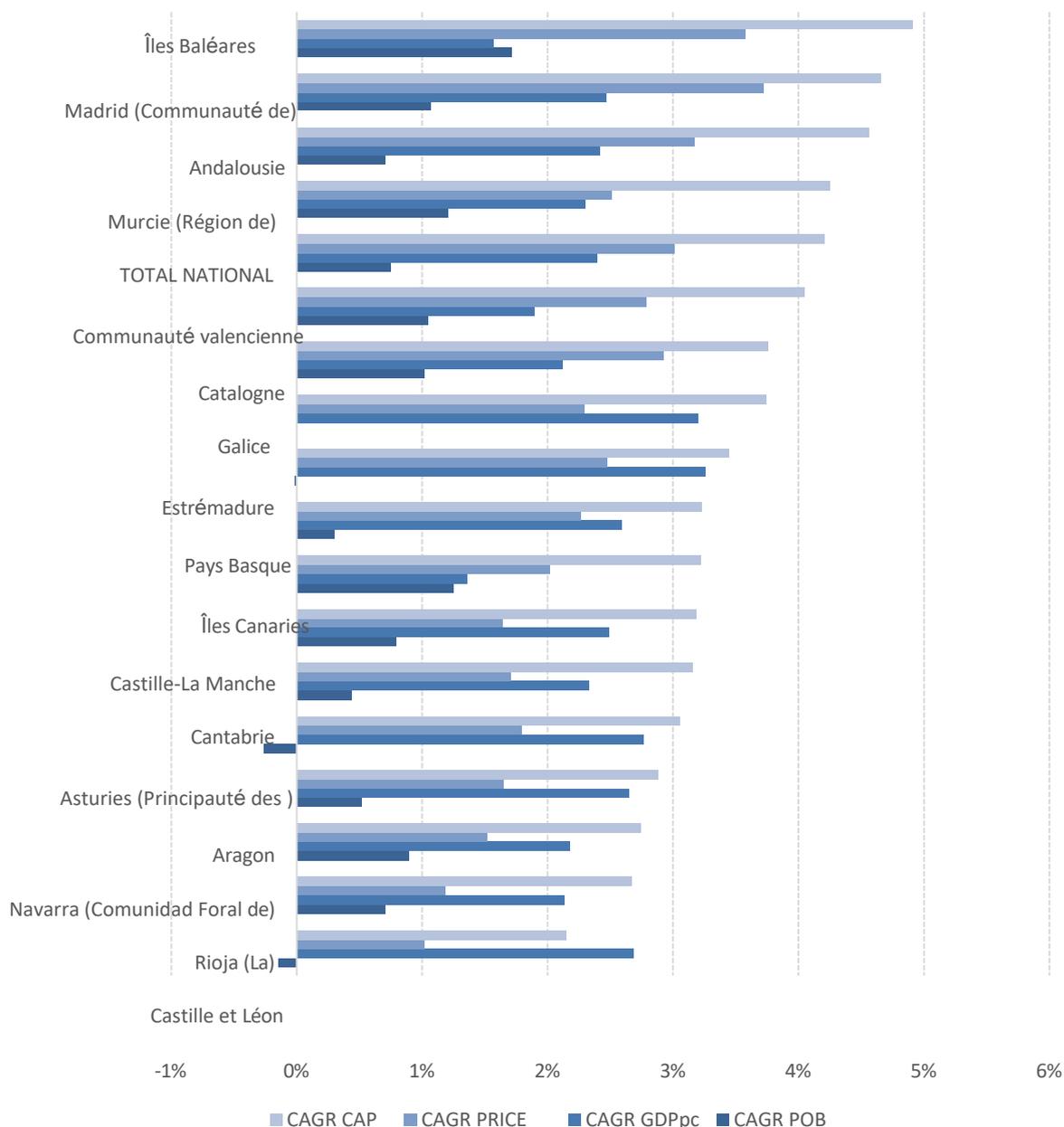


Figure 23 : Evolution de la capitalisation du parc de logements en Espagne, période 2001-2022 selon les régions autonomes (classées selon la capitalisation), ainsi que les principaux indicateurs socio-économiques. Source : élaboration propre basée sur les données de l'"Estimation du parc de logements" du "Ministère des transports, de la mobilité et de l'agenda urbain".

Contrairement à l'augmentation de 500 % indiquée par (Uriel Jimenez et al 2009)⁶² pour la période 1990-2007, dans laquelle les taux de variation annuels moyens étaient supérieurs à 9 % pour la plupart des régions autonomes, dans le cas présent, le taux de croissance moyen était de 4,21 % par an, avec un taux cumulé de 138 % pour les 21 années analysées, un taux considérablement inférieur qui s'est néanmoins produit dans une économie dans laquelle il y avait déjà eu une expansion significative du parc de logements et une croissance des prix.

sur une longue période. L'augmentation de la valeur absolue du point de départ entraîne une réduction des taux de croissance relatifs.

3.3. Le vieillissement de la population dans le processus de financiarisation

Les conditions de vie des personnes âgées ont évolué au cours des dernières décennies. L'augmentation de l'espérance de vie de la population, ainsi que les dynamiques démographiques déjà mentionnées, telles que l'augmentation de la permanence des enfants dans le foyer familial, la réduction du nombre d'enfants par famille ou le travail de tous les adultes de la cellule familiale, font que les conditions dans lesquelles les personnes âgées doivent affronter leur vieillesse sont différentes de celles des générations précédentes. En ce sens, le marché crée des modèles dans lesquels des services spécifiques sont offerts au groupe de personnes qui en ont besoin, un marché qui adapte son offre aux besoins des personnes qui demandent des types de soins spécifiques. Pour faire face au coût de ces soins, nous constatons dans de nombreux cas la nécessité de compléter les pensions et l'épargne la plus liquide disponible par des revenus alternatifs provenant de l'épargne immobilière.

Cette situation implique que les personnes âgées se trouvent dans une situation où elles doivent faire face à des dépenses importantes pour maintenir la meilleure qualité de vie possible (Friedman 1957)⁶³ à travers une combinaison de revenu disponible et de désinvestissement de l'épargne générée tout au long de leur vie active (Modigliani & Brumberg 1954), en outre, le rôle des personnes âgées sans descendance pose un comportement différent par rapport à la volonté de laisser un héritage (Modigliani 1986). Une question qui n'affecte pas seulement les propriétaires et les personnes intéressées par l'amélioration de leurs conditions de vie, mais aussi, compte tenu de l'existence d'une pyramide des âges inversée, les décisions que les personnes âgées prennent à propos de leurs biens peuvent avoir un effet sur la distribution globale de leurs biens et donc sur le monde dont leurs descendants héritent.

Dans le contexte décrit ci-dessus, l'immobilier devient un outil de canalisation des revenus grâce à différentes formes de désinvestissement qui permettent de vendre un actif dans des conditions qui peuvent combiner la jouissance de l'actif et la génération de rentes pour le vendeur. Cela a conduit à l'émergence de différentes formes telles que les hypothèques inversées, la nue-propriété et les rentes viagères. De même, il existe des solutions visant à garantir un flux de revenus aux propriétaires qui ne peuvent pas prendre en charge la gestion de leur bien, sous la forme de loyers garantis qui peuvent inclure des opérations de vente et d'achat. L'élément principal de la

La question clé de ces transactions par rapport à l'analyse actuelle est l'identification de la propriété des actifs. Les alternatives présentées tendent à déplacer la propriété des actifs des personnes âgées vers des plateformes d'investissement structurées orientées vers la génération de valeur pour l'actionnaire, c'est-à-dire la génération de liquidités à partir d'actifs immobiliers. Les trois principaux cas sont décrits ci-dessous.

1. **Hypothèque inversée** : elle permet de créer une hypothèque sur le bien immobilier en vertu de laquelle le bien est détenu, mais une dette croissante est générée sur la base des loyers perçus périodiquement. En restant propriétaire, vous êtes responsable à la fois de l'entretien du bien et des taxes et frais de gestion qui y sont liés⁶⁴.
2. **Nuda propiedad** : opération par laquelle la propriété du bien est cédée en échange d'un prix ajusté pour le droit de conserver l'usufruit durant la vie de la personne physique. Dans ce cas, le transfert de la propriété s'accompagne du transfert des charges fiscales, d'assurance ou d'autres frais extraordinaires.
3. **Vente avec garantie de location** : transaction dans laquelle la propriété du bien est transférée en échange d'un paiement, mais dans laquelle un contrat de location est conclu pour une période de temps spécifique.

La rentabilité des différents produits peut être conditionnée par les conditions de politique fiscale existant au moment et à l'endroit, par exemple, le résultat de l'application d'une hypothèque inversée sur une résidence habituelle n'est pas le même que celui d'un investissement immobilier, puisque la réglementation établit l'exonération du droit de timbre (AJD) pour le premier cas, mais pas pour le second.

En résumé, les alternatives présentées permettent de générer des liquidités sur le bien sous différentes formes, en fonction de ce qui est souhaitable pour le propriétaire initial. La propriété peut être transférée ou non, tandis que des revenus sont générés sur le bien. Le cas de l'hypothèque inversée peut être considéré comme un produit financier, tandis que les cas de nue-propriété ou de vente avec garantie de loyer transfèrent la propriété du bien à l'acheteur qui, en raison des montants élevés en jeu et de la nature de l'investissement, bénéficie de sa liquidité et de son exécution par l'intermédiaire de personnes morales.

⁶⁴ Voir : "Guía de acceso a la hipoteca inversa" publié par la Banque d'Espagne dans sa version d'août 2017.

LE MÉNAGE DANS LE PROCESSUS DE CAPITALISATION

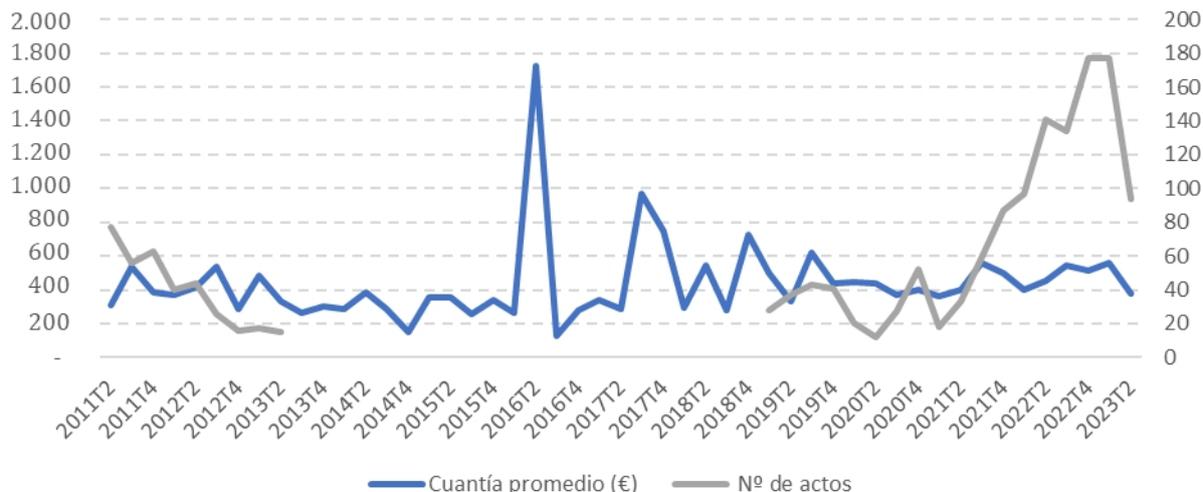


Figure 24 : Nombre de transactions trimestrielles de prêts hypothécaires inversés en Espagne et montant des transactions réalisées. Source : Préparé par les auteurs à partir des données du Conseil général des notaires.

Malgré le fait que les investissements par le biais de ce type d'outil ont augmenté au cours de la dernière décennie, ils continuent d'avoir une part de marché plus faible, comme le montrent les statistiques du Conseil général des notaires dans la figure 24, où une croissance du nombre de transactions trimestrielles de signature d'hypothèque inversée peut être observée à partir de 2021 à 549 transactions en 2022, tandis que le montant moyen reste relativement constant. Le faible niveau d'actes signés avant 2021 peut être souligné ainsi que la variabilité des montants qui semble être due à la forte influence des montants extraordinaires dans un faible volume de transactions. Il convient de mentionner l'indisponibilité des données sur le nombre d'actes entre le troisième trimestre 2013 et le quatrième trimestre 2018.

Dans le cas de la nue-propriété, bien qu'elle présente un nombre significativement plus élevé de transactions, elle a également une représentation résiduelle par rapport à l'ensemble du marché espagnol. Avec un total de 1 657 transactions pour l'ensemble de l'année 2022, selon les données de l'annuaire 2022 des statistiques des registres immobiliers. Environ 75 % de ces transactions sont concentrées dans cinq communautés autonomes : Valence (22,87 %), Madrid (17,68 %), l'Andalousie (17,32 %), la Catalogne (9,47 %) et les îles Canaries (7,97 %).

En ajoutant les chiffres de 2022 pour les hypothèques inversées (549) et les hypothèques en pleine propriété (1.657), on obtient une valeur totale de 2206 transactions, soit 0,5% du nombre total d'hypothèques immobilières en garantie de prêts, de crédits ou de reconnaissances de dettes, qui s'élevait à 439.489 transactions pour la même année. Ce chiffre n'est pas très représentatif par rapport au

nombre total de transactions.

LE MÉNAGE DANS LE PROCESSUS DE
CAPITALISATION

qui se produit même en donnant des maximums d'hypothèques inversées et de transactions de nue-propriété.

3.4. Capitalisation et préférence locative

Le désir d'accéder à la propriété, qui s'inscrit dans la tradition des familles espagnoles, est conditionné par la réalité des marchés. Les statistiques nationales montrent que le nombre de propriétés diminue, tandis que les propriétés locatives et celles qui sont louées gratuitement ou soumises à des conditions spéciales augmentent. Plus précisément, l'accession à la propriété est restée relativement stable, avec une réduction de 0,3 % entre 2014 et 2020 dans l'ensemble, mais il y a eu une réduction significative de 6,1 % du nombre de logements avec des paiements hypothécaires en cours au cours de la même période. En ce qui concerne les locations, elles ont augmenté de 342.000 logements (Figure W, B), tandis que les locations gratuites ou à des conditions spéciales telles qu'un prix bas ou la disponibilité de l'entreprise ont augmenté de 132.000 unités supplémentaires. La combinaison des deux faits, près de cinq cent mille logements, montre comment, dans une période de croissance de l'économie espagnole, toute la croissance du parc de logements a été absorbée par les modalités de non-propriété de leurs locataires, en plus d'une légère substitution des logements occupés par leurs propriétaires.

La figure 25-A. montre la tendance à la réduction des logements occupés par leur propriétaire et présentant des impayés, ce qui implique que la signature de nouveaux prêts hypothécaires est inférieure à l'annulation de prêts hypothécaires existants. Bien que cette situation soit principalement observée dans la construction de plus de trois logements occupés par leur propriétaire en milieu urbain, il s'agit d'un comportement généralisé pour l'ensemble du marché. En ce qui concerne la figure 25-B, la tendance inverse peut être observée, avec une augmentation généralisée de la location, avec un impact plus important sur les bâtiments résidentiels que dans le cas agrégé. Ainsi, seules les maisons individuelles et jumelées présentent des tendances opposées, qui ne sont toutefois pas suffisantes pour modifier la tendance de substitution de l'accession à la propriété par la location.

Ces résultats interviennent dans une période de croissance économique où les taux d'intérêt de référence ont été à leur plus bas niveau historique, ce qui implique que dans des conditions de coûts d'emprunt très bas, l'effet inverse de celui escompté s'est produit, avec une réduction significative du nombre de ménages hypothéqués.

LE MÉNAGE DANS LE PROCESSUS DE CAPITALISATION

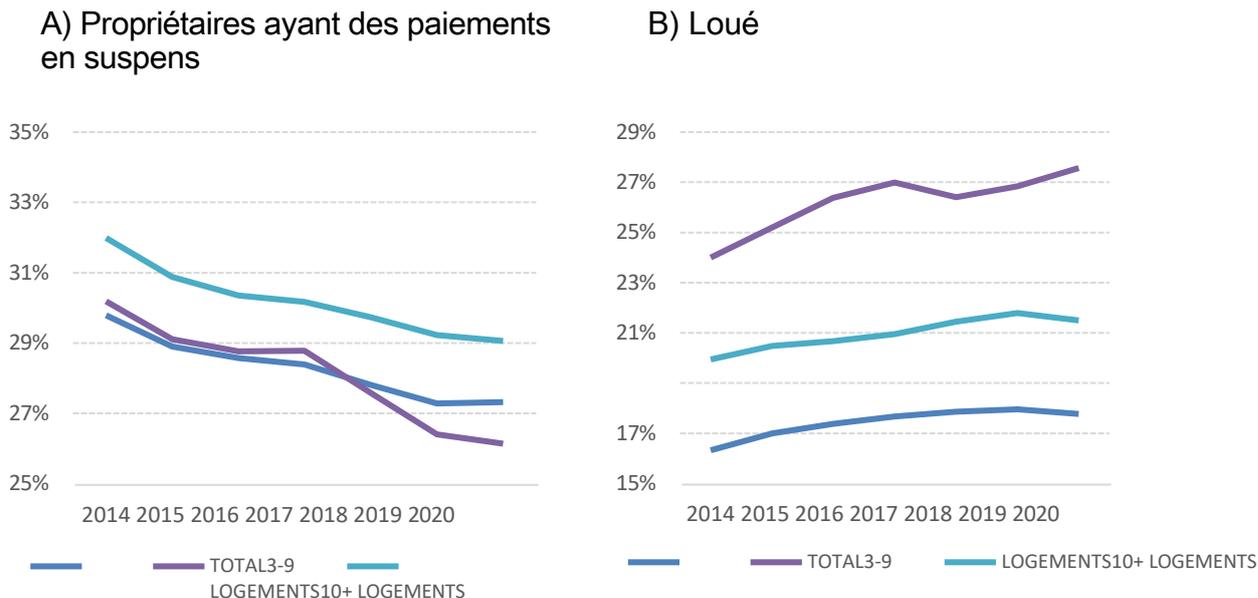


Figure 25 : Informations sur la dynamique des logements en propriété et en location, A) Logements en propriété avec impayés en Espagne, évolution entre 2014 et 2015. B) Logements loués en Espagne, évolution entre 2014 et 2020. Source : Préparé par les auteurs sur la base des données de la "Encuesta Continua de Hogares" de l'INE.

3.5. Conclusions

Au cours des deux premières décennies du XXI^e siècle, le stock de capital sous forme de logement a augmenté de plus de 100 % en Espagne. Cette croissance est due à la hausse des prix, principalement entre 2001 et 2007, bien qu'elle soit accompagnée d'un processus de construction qui a permis d'ajouter des logements tout au long de la période. Cette situation a conduit à une augmentation des prix des logements supérieure de 0,61 % à l'augmentation annuelle des revenus, avec de grandes différences régionales. L'augmentation du coût relatif du logement est donc considérée comme un processus de capitalisation du secteur immobilier en Espagne, dans le cadre duquel les prix du logement s'éloignent progressivement des revenus des citoyens et qui est fortement corrélé aux variations de la population.

D'autre part, les résultats montrent comment les dynamiques démographiques posent de nouveaux défis au secteur immobilier : d'une part, la population vieillissante trouve des solutions pour compléter ses pensions en générant des revenus à partir de ses actifs immobiliers. Les modèles de nue-propriété ou d'hypothèque inversée ont connu une croissance significative ces dernières années, bien qu'ils partent de volumes très faibles, ce qui signifie qu'ils peuvent continuer à être considérés comme des solutions de faible poids sur le marché de l'immobilier.

Enfin, il convient de souligner l'augmentation de la location en tant qu'option de logement en Espagne, une solution dont le marché couvre non seulement 100 % de la croissance du logement en Espagne entre 2014 et 2020, mais qui occupe également une partie des logements précédemment habités par leurs propriétaires.

4. LE SOL DANS LE PROCESSUS DE CAPITALISATION

Les terrains représentent plus d'un tiers de la valeur de l'ensemble des actifs fonciers, c'est pourquoi il est très important de comprendre les éléments qui modifient la valeur marchande des terrains pour comprendre leur rôle. Sa valeur suit les mêmes règles de marché que les autres biens ; elle dépend de sa rareté relative : plus la différence entre une offre rare et une demande abondante est grande, plus son prix est élevé.

La terre qui, comme nous l'avons déjà vu dans les chapitres précédents, est considérée comme un actif par les entreprises d'aujourd'hui, apparaissant dans le bilan de ses propriétaires généralement sous la forme d'immobilisations à long terme. Il s'agit d'une forme de comptabilité reconnue au niveau international, réglementée dans les systèmes comptables nationaux⁶⁵, qui laisse peu de place à d'autres conceptions de la relation que les êtres humains peuvent avoir avec la terre dont ils dépendent. Cependant, elle présente des particularités dans la relation entre l'État et les propriétaires fonciers, avec différents modèles de réglementation allant des taxes foncières à celles associées à l'utilisation des terres, et des conditions réglementaires spéciales.

La considération de la terre en tant que capital se manifeste également dans le langage professionnel et académique, dans la considération des terrains ou des biens immobiliers en tant qu'actifs préférables pour servir de collatéral, c'est-à-dire de couverture sur le risque de crédit.

LE SOL DANS LE PROCESSUS DE
CAPITALISATION

⁶⁵ Voir : décret royal 1514/2007 du 16 novembre 2007, approuvant le plan comptable général.

d'autres obligations financières (Liu et al. 2013). Cet élément peut être considéré comme significatif dans l'examen actuel de la propriété immobilière, en ce sens qu'il renforce son rôle en tant qu'actif échangeable sur le marché, hautement sûr et stable face aux menaces de défaillance sur d'autres transactions financières.

Dans le cadre du concept d'actif, le terrain est considéré comme un bien qui ne se déprécie pas naturellement, contrairement aux bâtiments et aux infrastructures qui y sont construits, il conserve une valeur indépendante de l'action humaine, et il est donc pertinent de l'étudier dans ce document pour le cas de l'Espagne. À cette fin, le comportement des prix des terrains est étudié en fonction des principaux éléments économiques et sociaux, tels que le produit intérieur brut (PIB), la population des municipalités et la complexité de l'économie. Parallèlement, deux éléments fortement liés au processus de financiarisation sont inclus dans l'analyse, tels que les préférences des citoyens en matière de logement sous forme de location ou de propriété, et la relation entre les personnes physiques ou morales dans l'acquisition de terrains, y compris la différence entre les prix absolus et relatifs.

4.1. Introduction

L'évaluation des actifs immobiliers est un domaine qui rassemble les connaissances de différents sujets, y compris les aspects liés à l'environnement, tels que les aspects sociaux, environnementaux ou d'équipement, les aspects liés à la localité, tels que son économie, sa population ou sa communication, ainsi que les aspects liés au bâtiment, tels que l'âge, la typologie ou les utilisations (García Almirall 2007), qui prennent en considération la relation avec le marché des éléments géographiques, architecturaux et techniques. Pour cette évaluation, le terrain, conçu comme un espace unique sur lequel le patrimoine bâti existe, agit comme un élément déterminant, affectant non seulement le prix final, mais aussi les usages et les caractéristiques des propriétés bâties. D'une manière générale, on peut dire qu'il s'agit d'un problème d'offre et de demande dans lequel toutes les variables mentionnées ont une influence en tant qu'éléments exogènes qui modifient l'équilibre du marché. Parmi ce grand nombre de facteurs, on considère que les principaux qui peuvent expliquer la plus grande partie de la variation des prix sont : la réglementation, la croissance démographique, le revenu par habitant et la croissance de l'emploi (Black & Hoben 1985).

D'un point de vue économique, les prix des terrains évoluent avec les indicateurs macroéconomiques, comme en témoigne la baisse des prix des terrains lors de la crise de 2007, qui a entraîné une réduction des principales variables (Liu et al.).

2013) note que les indicateurs macroéconomiques ont un impact direct sur les prix des terrains, et inversement, des prix des terrains plus élevés influencent les prix d'autres actifs, bien que dans une moindre mesure. Il convient de noter que les évaluations foncières présentent également une autocorrélation temporelle significative (Zimmer 2015), qui évolue avec les tendances macroéconomiques avec un décalage temporel variable.

En ce qui concerne l'économie, l'intervention publique peut être incluse, en termes de capacité à modifier l'environnement, en créant des infrastructures qui ajoutent de la valeur à l'espace, en délimitant des utilisations telles que des zones vertes ou des espaces commerciaux qui l'augmentent, ainsi que des zones industrielles qui peuvent le modifier dans différentes directions (Panduro & Veie 2013) (Wheaton 1993). De la même manière que les changements dans les conditions monétaires ou fiscales ont un impact sur la formation des prix, les taux d'intérêt et l'inflation étant deux éléments significatifs.

D'un point de vue sociologique, les aspects démographiques sont pris en compte, avec des augmentations de population liées positivement (George 2012), la configuration familiale, le nombre de membres de la famille ou la phase du cycle de vie de la population (Levy & Kwai-Choi Lee 2004). Des éléments tels que les aspects culturels (Borgoni et al. 2018), la génération communautaire et le mode de vie sont également analysés, les aspects liés à la durabilité devenant progressivement plus importants (Crosby et al. 2011).

En ce qui concerne la fonction commerciale, l'évaluation est liée à la recherche d'opportunités de générer des profits⁶⁶, en recourant à la fois à une perspective de coût de production⁶⁷ et à une perspective de comparaison des prix du marché avec des logements similaires, et enfin à une perspective basée sur la génération de valeur pour le consommateur⁶⁸ (Morri & Benedetto 2019). Comme mentionné dans le chapitre précédent, cette analyse s'appuie fortement sur la réglementation dans sa capacité à modifier les coûts de l'entreprise ainsi qu'à influencer la génération de revenus en faisant varier les conditions dans lesquelles l'actif peut être proposé sur le marché. La réglementation modifie les décisions des citoyens, tendant à augmenter les prix du logement ainsi qu'à faire varier la taille des logements, alors qu'elle a l'effet inverse de réduire les prix des terrains (Ihlanfeldt 2007).

La question géographique n'est pas seulement liée à l'emplacement en tant qu'élément déterminant, mais aussi à d'autres aspects tels que la taille (Ritter et al. 2020) ou l'utilisation des parcelles. Dans cette section, la croissance des villes en direction de l'Europe est abordée.

⁶⁶ Voir : capitalisation directe, flux de trésorerie actualisés (DCF) CAPITALISATION

⁶⁷ Voir : approximation du coût de reproduction ou de remplacement.

⁶⁸ Voir : méthodes hédoniques, méthodes des multiplicateurs ou comparaison directe.

les modèles multicentriques et multifonctionnels, qui génèrent différents points de forte demande, répartissant ainsi leur effet d'augmentation des prix. Ainsi, les prix des terrains diminuent à mesure que la distance au point critique augmente, bien que cette réduction soit observée de manière non linéaire, les estimations linéaires ayant tendance à surestimer l'effet de la distance (Colwell & Munneke 1997). Ces résultats diffèrent selon les pays, pour lesquels des études internationales ont été menées, par exemple au Royaume-Uni, aux États-Unis (White & Allmendinger 2003) ou en Chine (Wen & Goodman 2013) (Du et al. 2011).

D'un point de vue statistique, la fonction d'évaluation immobilière est liée aux méthodes d'évaluation, à la recherche d'un modèle qui permette l'estimation la plus précise possible du prix que le marché attribue spécifiquement à chacun des actifs. Dans cette évaluation, les méthodes multicritères apparaissent comme les principaux outils, faisant appel aux prix hédoniques basés sur l'étude de leurs caractéristiques (Rosen 1974) ou aux réseaux neuronaux comme outils statistiques privilégiés. Ces outils permettent d'estimer l'élasticité-prix de la demande pour différents types et tailles de municipalités (Combes et al. 2018).

En résumé, l'étude des prix de l'immobilier, y compris les prix des terrains, est soumise à différents types de variables concurrentes, telles que les variables géographiques et non géographiques, le coût de l'offre et la volonté de payer de la demande, ou les aspects sociaux et l'intervention du marché. Ces questions peuvent être évaluées tour à tour d'un point de vue statique, afin d'estimer les conditions à un moment donné, ou d'un point de vue dynamique, en définissant les variations en même temps que les changements dans d'autres éléments.

4.2. Méthodologie

Pour l'analyse des prix des terrains urbains, une méthodologie essentiellement quantitative a été suivie, combinant des données provenant de différentes sources sous la forme de prix des terrains, de macro-magnitudes, de complexité économique et de données sur les régimes fonciers, comme le montre la figure 26.

Les données sur les prix des terrains sont publiées par le ministère du logement et de l'urbanisme dans ses "statistiques sur les prix des terrains urbains". Celles-ci comprennent les résultats statistiques des transactions foncières urbaines classées selon les transactions foncières, la valeur de ces transactions, les superficies concernées et les prix des terrains. Désagrégation des données en fonction des enjeux régionaux : au niveau national, régional et provincial, en fonction de la taille des municipalités : en cinq catégories à partir des municipalités de moins de 1 000

Le montant de l'acquisition varie selon le nombre d'habitants de la catégorie inférieure à celui de plus de 50 000 habitants de la catégorie supérieure, ainsi que selon la personnalité juridique de l'acquéreur : physique ou morale.

Precios del suelo				
Dimensión municipal	Renta	Complejidad económica	Personalidad legal	Régimen de tenencia
Estadística de precios de suelo urbano Ministerio de vivienda y agenda urbana	Macromagnitudes Instituto Nacional de Estadística	<i>Economic Complexity Indexes</i> Observatory of Economic Complexity	Estadística de precios de suelo urbano Ministerio de vivienda y agenda urbana	Encuesta de condiciones de vida Instituto Nacional de Estadística

Figure 26 catégories et sources de données utilisées pour l'étude sur le prix des terrains.
Source : élaboration propre.

Pour les données socio-économiques, nous avons utilisé l'Institut national des statistiques (INE). Nous en avons extrait les valeurs de superficie, de population, de densité et de produit intérieur brut par habitant (PIBpc), avec les mêmes niveaux d'agrégation spatiale que pour les prix des terrains.

Compte tenu de l'importance de la complexité de l'économie dans la formation des prix des terrains, les données publiées par l'Observatorio de Complejidad de la Economía (OEC) dans son étude régionale pour l'Espagne ont également été utilisées, à partir desquelles l'indice de complexité économique (ICE) segmenté selon l'*ICE commerce*, l'*ICE technologie* et l'*ICE recherche* est disponible.

Enfin, les données de l'enquête sur les conditions de vie, également enregistrée dans l'INE, ont été utilisées, dans laquelle les régimes d'occupation des biens immobiliers sont segmentés en fonction des différents groupes d'âge des propriétaires.

Au niveau temporel, les séries de données sur les prix des terrains urbains ont été téléchargées sur une base trimestrielle entre le premier trimestre 2004 et le premier trimestre 2023, ce qui nous permet d'étudier l'évolution des valeurs sur près de deux décennies, valeurs dont les principales mesures statistiques sont présentées dans le tableau 12. En ce qui concerne la relation des prix avec les variables macroéconomiques, nous avons utilisé les prix du 4e trimestre 2022 pour la valeur des terres, les prix annuels de 2022 pour les valeurs de la population et les prix annuels de 2019 pour le PIB pc. Pour la complexité de l'économie, les dernières données disponibles au niveau régional et provincial mises à jour jusqu'en septembre 2023 ont été utilisées. Les différences temporelles sont considérées comme admissibles pour le travail étant donné la stabilité temporelle des valeurs, en grande partie due au fait que, à l'exception des prix des terrains, elles se produisent à un niveau

Habitants	Min	Max	Les médias	State Dev.	NON.
$x < 1.000$	3,17	405,43	65,43	34,86	2.837
$1.000 < x < 5.000$	5,97	386,25	101,60	48,58	3.896
$5.000 < x < 10.000$	2,11	489,80	136,84	63,13	3.547
$10.000 < x < 50.000$	16,16	566,50	195,89	89,33	3.738
$50.000 < x$	25,71	1.542,46	368,08	220,73	3.347

Tableau 12 : prix du mètre carré de terrain urbain par taille de municipalité pour les données nationales, régionales et provinciales entre 2004 et 2023, y compris les valeurs minimales et maximales pour la période, la moyenne, l'écart-type et le nombre de données pour chaque taille de municipalité. Source : Statistiques sur le prix des terrains urbains du ministère du logement et de l'urbanisme⁶⁹.

Pour l'analyse des données, trois sections ont été travaillées, tout d'abord la relation entre le prix des terrains et les aspects démographiques, l'élément principal étant la taille de la municipalité, puis les aspects socio-économiques et enfin le statut juridique des acheteurs.

4.3. Résultats

4.3.1. Prix des terrains et dimension municipale

L'étude des prix des terrains en fonction de la taille de la municipalité permet d'observer l'évolution des données au cours de la période. Conformément aux attentes, on constate que pour l'Espagne, les prix des terrains augmentent au fur et à mesure que la population des municipalités s'accroît. Comme le montrent les résultats de la figure 27, au niveau national, on observe une augmentation progressive des prix des terrains pour l'année 2022, qui s'accélère au fur et à mesure que la municipalité grandit. Les municipalités de plus de 50 000 habitants affichent des prix moyens 3,5 fois plus élevés que ceux des villes de moins de 50 000 habitants.

1 000 habitants. Ce chiffre est nettement plus élevé qu'en 2004, lorsque les prix dans les municipalités les plus peuplées étaient 8,9 fois plus élevés que dans les municipalités les moins peuplées.

Dans la comparaison temporelle, le rôle des grandes municipalités dans la croissance des prix des terrains ressort, avec une croissance de 50 % d'ici 2022, une valeur inférieure à celle de 2004 avec 113 %. En revanche, les petites municipalités affichent des valeurs relativement stables dans le temps, aucune différence n'étant observée pour les municipalités de 5 000 à 10 000 habitants.

LE SOL DANS LE PROCESSUS DE CAPITALISATION

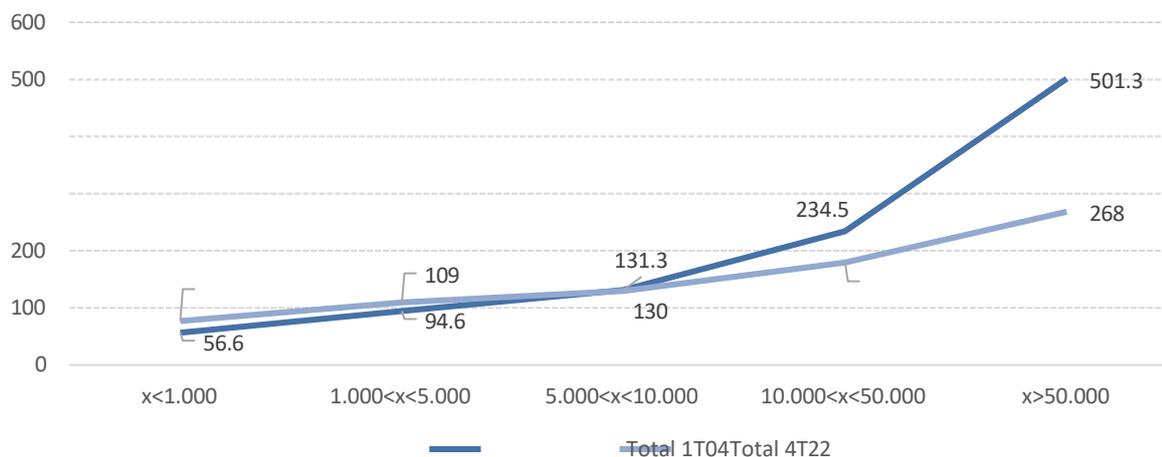


Figure 27 : Prix moyen des terrains en euros par mètre carré pour l'ensemble de l'Espagne et par taille de municipalité, en comparant le premier trimestre 2004 (1T04) et le quatrième trimestre 2022 (4T22). Source : Préparé par les auteurs à partir des données des statistiques sur le prix des terrains urbains du ministère des Transports, de la Mobilité et de l'Agenda urbain.

Les données fournies montrent que les prix des terrains au niveau national ne sont pas restés constants sur l'ensemble de la période (figure 28), mais qu'il existe deux grandes périodes distinctes.

D'une part, si nous nous concentrons sur les municipalités de plus de 50 000 habitants, nous pouvons considérer une première période entre le deuxième trimestre 2004 et le troisième trimestre 2009, lorsque l'Espagne était au milieu de la crise économique dérivée de 2007 aux États-Unis et exacerbée par les conditions dans lesquelles le secteur immobilier espagnol s'est trouvé.

Durant cette période, le prix moyen est de 645,4 euros par mètre carré. Et une deuxième période entre le 4ème trimestre 2014 et le 1er trimestre 2021 avec à nouveau des prix stables de 286 euros par mètre carré en moyenne, bien qu'avec une légère tendance à la baisse. Entre les deux périodes, il y a une période de transition au cours de laquelle les prix déclarés passent de la première situation à la seconde, ce qui implique une baisse de plus de 50 %, une baisse d'abord abrupte suivie d'une longue période de réductions de prix plus modérées et en dents de scie. Il convient également de noter la nature oscillante des prix des terrains depuis le deuxième trimestre 2021, raison pour laquelle ces données n'ont pas été incluses dans la période 2 ci-dessus.



Figure 28 : Evolution des prix des terrains en euros par mètre carré entre 2004 et 2022 en euros par mètre carré. Source : Préparé par les auteurs sur base des données des statistiques des prix des terrains urbains du Ministère des Transports, de la Mobilité et de l'Agenda urbain.

Cette dynamique se retrouve également dans les petites municipalités, bien que la différence de prix entre les deux périodes soit moins prononcée à mesure que la municipalité est plus petite, comme le montre le tableau 13.

On constate également que dans la période 1, associée à une croissance économique significative avec une relance du secteur immobilier, les prix sont plus élevés que dans la période 2, qui se situe dans le nouveau cycle haussier après la crise économique. Selon les données de la première période, les plus grandes municipalités de l'étude ont un prix au mètre carré presque 8 fois plus élevé que les plus petites, un chiffre qui est réduit à une valeur de 5,34 pour la deuxième période de l'étude.

	P1 : 2Q04 - 3Q09		P2 : 4Q14 - 1Q21		Réduction P1 - P2
	€/m2	Taille de la diffusion ¹	€/m2	Taille de la diffusion ¹	
x < 1.000	81	1,00		1,00	34%
1.000 < x < 5.000	131	1,62	88	1,65	32%
5.000 < x < 10.000		2,23		2,20	34%
10.000 < x < 50.000	296	3,67	163	3,04	45%
x > 50.000	643	7,98	286	5,34	56%

Tableau 13 : prix moyen des terrains en euros par mètre carré pour les deux périodes les plus représentatives de la figure 1, ainsi que le niveau de réduction entre les deux périodes 1. Augmentation du prix moyen de la période en fonction de la taille de la commune en prenant la plus petite.

comme ^{base70}. Source : élaboration propre sur la base des données des statistiques sur le prix des terrains urbains du ministère des transports, de la mobilité et de l'agenda urbain.

Ces résultats sont conformes, pour la période considérée et pour le territoire espagnol, aux attentes formulées au début de cette section. Il est intéressant de noter la variation des ratios entre les périodes 1 et 2 présentées, avec une correction plus importante dans les municipalités les plus peuplées, ce qui pourrait signifier que l'évaluation précédente des synergies était supérieure au marché. De même, l'utilisation accrue des technologies de l'information peut être considérée comme un aspect qui va à l'encontre de la concentration de la population, car elle permet de développer dans des endroits plus isolés des emplois traditionnellement situés dans des zones très concentrées.

Différences régionales

Après avoir étudié le comportement général en Espagne, les différences au sein du pays peuvent être observées grâce à des données désagrégées au niveau régional. Dans ce sens, un panel de données sur le prix des terrains est disponible pour les 17 communautés autonomes espagnoles pour la période 2004 - 2022. Pour l'analyse, nous avons pris les données du dernier trimestre 2022 et, étant donné la stabilité des prix agrégés depuis 2014, nous avons complété les données manquantes avec celles existant dans les trimestres précédents des cinq années précédentes. Le tableau 14 montre un total de 85 données, 72 correspondant au dernier trimestre, 8 aux trimestres précédents et 5 absentes.

Il convient de noter que le tableau 14, lorsqu'il indique les prix du marché pour le quatrième trimestre 2022, présente des données à un niveau d'agrégation inférieur dans lequel des éléments tels que la morphologie du terrain ou d'autres caractéristiques de la municipalité peuvent conditionner le prix dans une plus large mesure que les données agrégées au niveau du pays présentées précédemment.

Le tableau 14 montre que, dans toutes les régions d'Espagne, le prix du mètre carré augmente avec la population de la municipalité, avec une croissance des prix commençant à 90% pour des régions comme la Cantabrie (93,4%), les Asturies (95,6%) ou la Communauté Valencienne (96,3%), et atteignant des valeurs maximales en Castille et Léon (367,8%), à Madrid (482,2%) et en Navarre (506,2%). Outre la valeur de croissance, il convient de souligner la valeur initiale des petites municipalités, puisque dans le cas de la Catalogne, de la Communauté valencienne et du Pays basque, les prix de départ sont les suivants

⁷⁰ Les données présentées dans le tableau ont été calculées comme une moyenne arithmétique de toutes les provinces pour le

LE SOL DANS LE PROCESSUS DE

CAPITALISATION

trimestre donné, ce qui explique que les résultats diffèrent de ceux présentés dans la figure 1 comme une moyenne nationale. Dans les deux cas, on observe une croissance des prix au fur et à mesure que la population de la commune augmente.

sont nettement plus élevés que la moyenne nationale de 84 euros par mètre carré. Ces résultats corroborent au niveau régional ce qui est indiqué pour l'ensemble du pays.

		1.000<x<5.000	5.000<x<10.000	10.000<x<50.000	x>50.000
TOTAL NATIONAL		109	130		268
Andalousie	88		109	145	253
Aragon		71	99		
Asturies (Principauté des)	69	71*			135
Balears (Illes)		238	269	364	454
Îles Canaries		93*		246	262
Cantabrie	94*	80			181*
Castille et Léon	42		84	155	
Castille-La Manche	63	82	109	133	
Catalogne	130	133	133		382
Communauté valencienne	135	114			264
Estrémadure		79	84	133	135
Galice		26			
Madrid (Communauté de)	80	163	162		467
Murcie (Région de)			68*		
Navarre (Comunidad Foral)	59		110	169	360*
Pays Basque			219*	199	322
Rioja (La)		137			151*

Tableau 14 : Prix moyens des terrains en euros par mètre carré pour le dernier trimestre 2022.

*Données extraites des trimestres précédents en raison de leur indisponibilité pour le trimestre sélectionné : Asturies (2e trimestre 2022 = 2T22), Îles Canaries (2T2019), Cantabrie (2T21 + 2T22), Navarre (4T17), Pays basque (1T22) et La Rioja (4T21). Source : données compilées par les auteurs à partir des statistiques sur le prix des terrains urbains du ministère des Transports, de la Mobilité et de l'Agenda urbain.

Selon la représentation graphique de ces données, la figure 29 montre le caractère croissant des prix associés à la population des municipalités pour toutes les communautés autonomes. On constate que dans le cas des Asturies, des Baléares, des Canaries, de Castille et Léon, de Castille-La Manche, de la Catalogne, de l'Estrémadure et de la Galice, les résultats sont croissants pour toutes les augmentations de population étudiées. En ce qui concerne les autres communautés autonomes, malgré le fait que les prix des terrains augmentent, ils présentent des fluctuations occasionnelles, comme on peut le voir notamment en Cantabrie, en raison de la différence entre les municipalités de 5 000<x<10 000 et celles de 10 000<x<50 000, ainsi qu'en Murcie et à La Rioja, en raison du fait que les municipalités de 10 000<x<50 000 ont des prix plus élevés que celles de plus de 50 000 habitants.

LE SOL DANS LE PROCESSUS DE CAPITALISATION

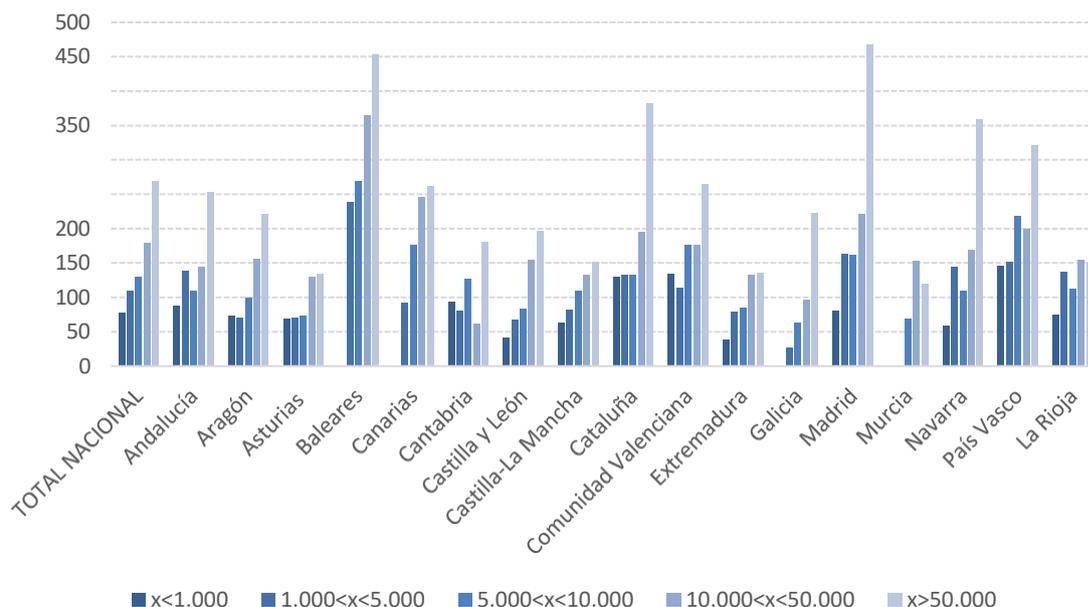


Figure 29 : représentation des prix des terrains en euros par mètre carré pour l'année 2022, ventilés par région et taille de communes, selon les informations du tableau X. Source : Préparé par les auteurs à partir des données des statistiques sur les prix des terrains urbains du ministère des Transports, de la Mobilité et de l'Agenda urbain.

En ce qui concerne la figure Y, il convient également de noter la forte croissance généralisée des prix pour le niveau de population le plus élevé, avec des croissances moyennes de 49,73 % par rapport à la tranche précédente. Il convient également de noter que la différence la plus faible entre les tranches étudiées se situe entre les municipalités de 1 000 < x < 5 000 et 5 000 < x < 10 000, avec une croissance moyenne de 18,66 %, mais avec des oscillations positives et négatives.

La répartition géographique des prix est présentée dans la figure 30, l'information étant segmentée dans les différentes images en fonction de la taille des municipalités. On peut constater le rôle prépondérant des îles Baléares et de la Communauté de Madrid pour tous les niveaux de population, ainsi que le prix élevé ou moyennement élevé de la plupart des communautés autonomes de l'arc méditerranéen. D'autre part, les communautés non côtières maintiennent un prix moyennement bas ou bas pour toutes les dimensions de la municipalité.

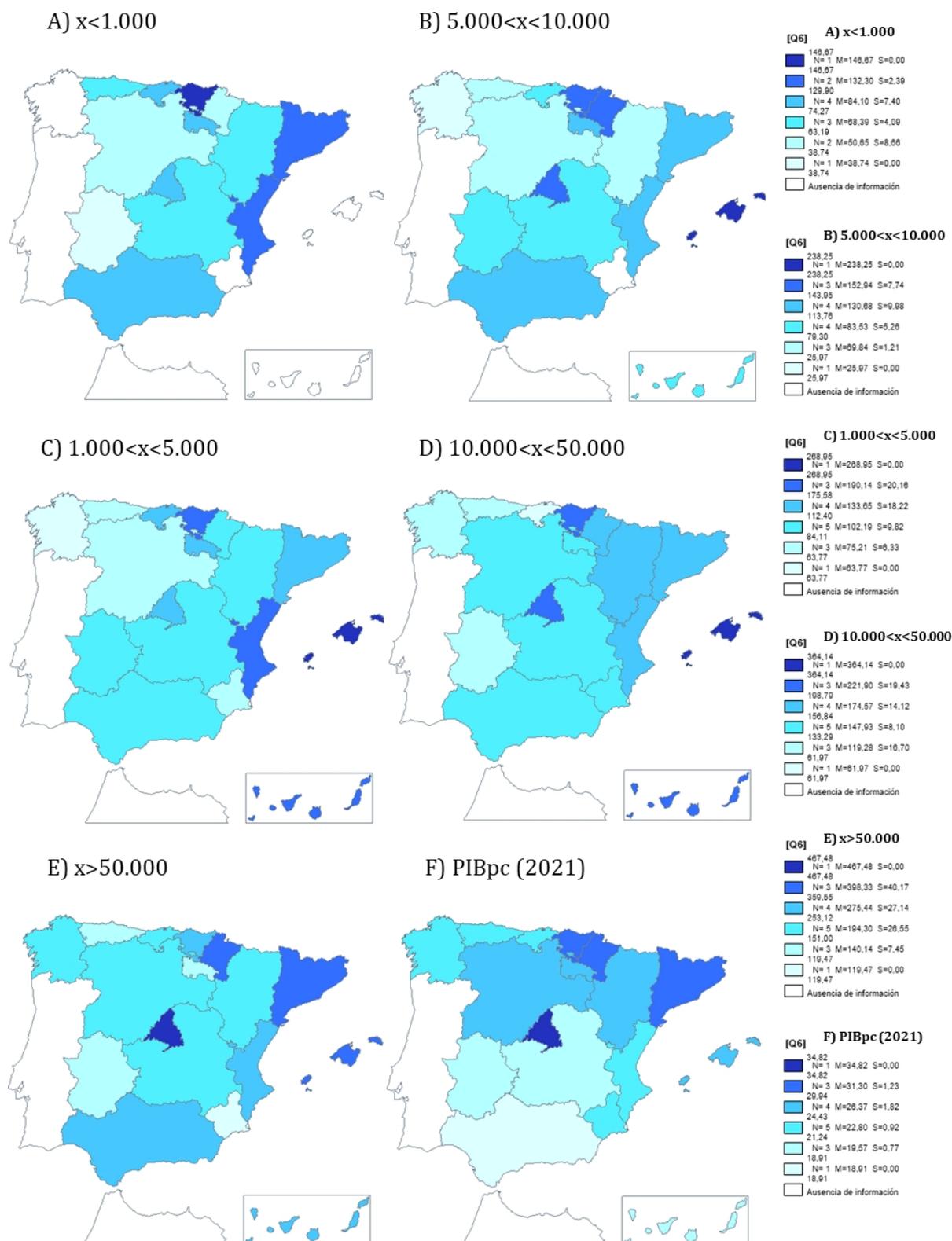


Figure 30 : représentation géographique des valeurs étudiées. A, B, C, D, E : prix du terrain en euros par mètre carré pour l'année 2022 ventilé selon les communautés autonomes pour différentes *tailles de communes* = x . F : PIBpc 2021. Source : élaboration propre, réalisée avec Philcarto.

4.3.2. Prix des terrains et PIBpc

Outre l'impact de la concentration de la population dans les communes sur le prix d'achat des terrains, il y a aussi l'impact de l'existence d'un marché plus vaste. En tant qu'indicateur le plus courant pour l'analyse du marché, ces prix peuvent être comparés au PIB par habitant de chacune des régions. En ce sens, on peut s'attendre à ce que les grands marchés se traduisent par des prix plus élevés que les petits.

Comme le montre la figure 31, il existe des relations positives pour toutes les tailles de population analysées, ce qui implique que les augmentations du PIB par habitant de la population sont associées à des augmentations des prix des terrains. Cela signifie que les régions où les revenus sont plus élevés sont associées à des prix fonciers plus élevés. Il convient de noter dans la relation la valeur indiquée pour les îles Baléares, dont les prix fonciers sont plus élevés que prévu pour son PIB pc compte tenu des lignes de tendance indiquées, un fait qui, s'il est supprimé, modifie légèrement les résultats, permettant une augmentation du R². Il s'agit d'un cas atypique

L'augmentation des prix en fonction du PIB en pourcentage est plus marquée dans les résultats des municipalités de plus de 50 000 habitants, où les résultats sont également mieux répartis le long de la ligne de régression avec une valeur R² de 57,85. Cela s'observe également dans le fait que parmi les six communautés autonomes ayant le PIB en pourcentage le plus élevé, cinq ont les prix fonciers les plus élevés, à savoir Madrid, les îles Baléares, la Catalogne, la Navarre et le Pays basque, tandis que les prix fonciers les plus bas se trouvent principalement dans les régions ayant des niveaux de revenus plus faibles, telles que Murcie, Estrémadure, Asturies, Castille-La Manche, La Rioja et l'Aragon étant les seules régions ayant des revenus supérieurs à la moyenne nationale et des prix fonciers plus bas pour les municipalités de plus de 50 000 habitants.

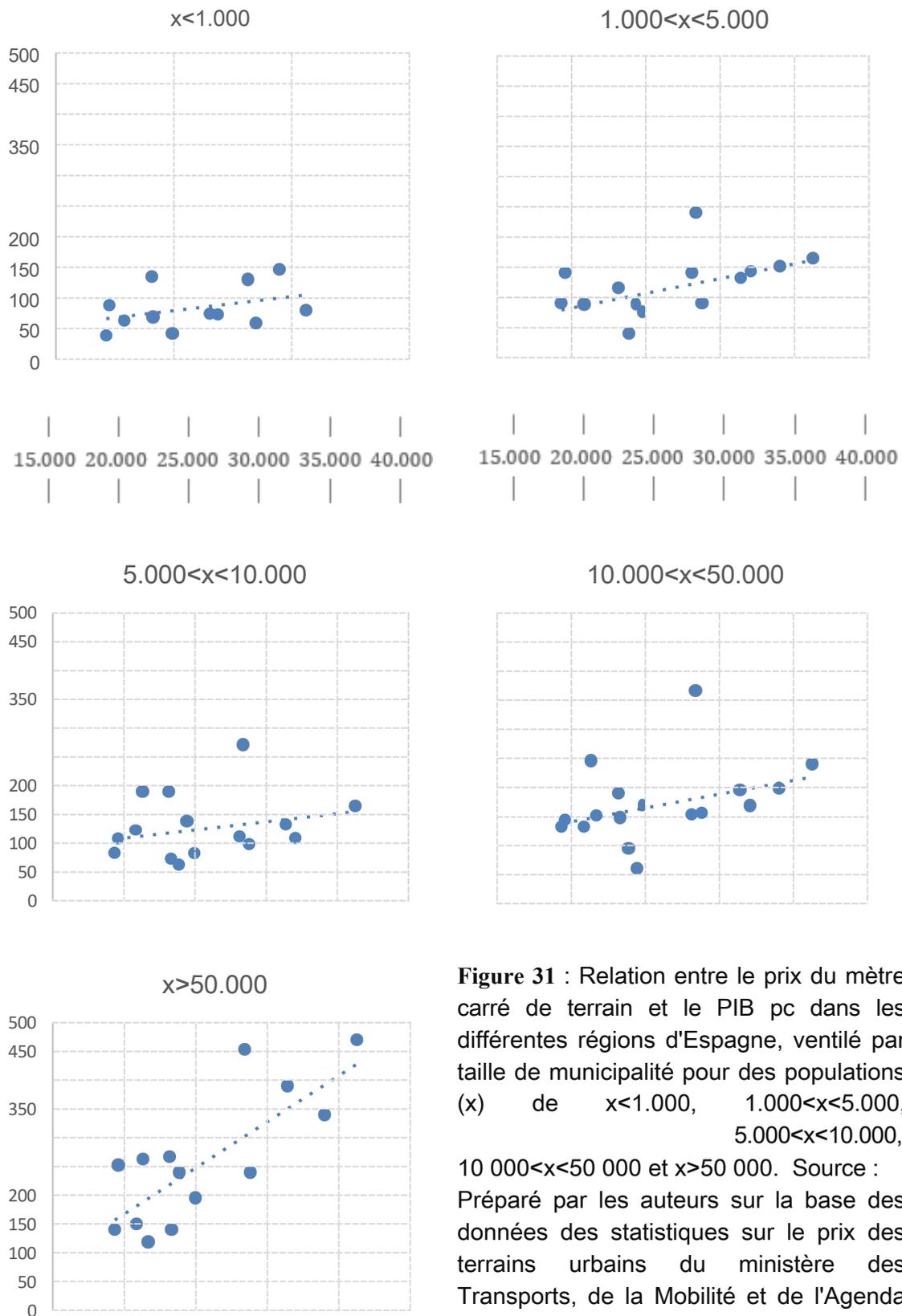


Figure 31 : Relation entre le prix du mètre carré de terrain et le PIB pc dans les différentes régions d'Espagne, ventilé par taille de municipalité pour des populations (x) de $x < 1.000$, $1.000 < x < 5.000$, $5.000 < x < 10.000$, $10\ 000 < x < 50\ 000$ et $x > 50\ 000$. Source : Préparé par les auteurs sur la base des données des statistiques sur le prix des terrains urbains du ministère des Transports, de la Mobilité et de l'Agenda urbain.

4.3.3. La complexité de l'économie dans la définition du revenu

Compte tenu de la relation entre les prix des terrains et le revenu par habitant des citoyens, il convient d'examiner la relation entre ce revenu et la complexité de l'économie pour le cas régional de l'Espagne. Cette complexité, mesurée par l'Observatoire de la complexité économique (OEC), est un indicateur qui découle du profil d'exportation de la région analysée, en tenant compte de la complexité de l'offre de ses produits et services commercialisés à l'échelle internationale ; une valeur plus élevée est associée à une plus grande complexité de l'économie de la région (Hausman et al. 2005).

Les données de l'OEC montrent un coefficient de corrélation entre le PIB pc 21 et l'indice OEC 22 de 0,75, comme le montre la figure 32. Une valeur de corrélation élevée implique que des valeurs plus élevées de l'indice sont associées à des niveaux de revenus plus élevés pour la région. En ce qui concerne la relation entre le prix des terrains et l'indice de complexité économique, elle conserve une valeur positive, mais la corrélation est plus faible. La valeur la plus élevée se trouve dans les municipalités de moins de 1 000 habitants avec 0,42, tandis que la plus faible se trouve dans les municipalités de 10 000 à 50 000 habitants avec 0,08.

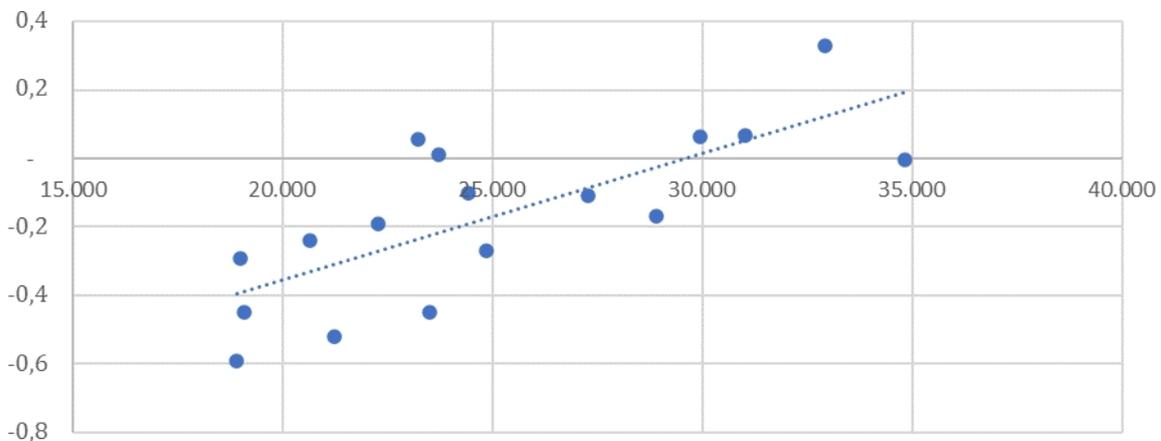


Figure 32 : Relation entre l'indice de complexité économique et le PIB en pourcentage des différentes régions d'Espagne. Source : Préparé par les auteurs sur la base de données provenant des statistiques sur le prix des terrains urbains du ministère des transports, de la mobilité et de l'agenda urbain et de l'Observatoire de la complexité économique.

4.3.4. Valeur des terrains acquis par les personnes physiques et morales

En ce qui concerne l'agent qui acquiert la terre, les données nous permettent de faire la distinction entre les personnes physiques et les personnes morales, un aspect que je considère comme très important dans cette étude puisque nous travaillons avec des droits qui pourraient être considérés comme des droits de propriété absolus sur la terre, bien que leur possession puisse être fortement conditionnée par la politique fiscale.

Si l'on considère tout d'abord la surface échangée, on constate dans la figure 33 que les personnes morales acquièrent actuellement beaucoup plus de surface, avec environ 60 % de la surface échangée contre 40 % pour les personnes physiques. Ce chiffre n'a toutefois pas évolué de manière linéaire, mais entre le premier trimestre 2007 et le premier trimestre 2011, il s'est inversé, les achats des personnes physiques dépassant toujours 60 % et atteignant 77 % au début de l'année 2010. Cette situation implique que pour les 77 trimestres pour lesquels des données sont communiquées, en moyenne, 48,22% de la surface échangée est achetée par des personnes physiques et 51,77% par des personnes morales.



Figure 33 : Valeur en pourcentage de la surface des transactions effectuées selon le type de personnalité juridique (physique ou morale) qui acquiert le terrain à vendre. L'axe des abscisses représente les 77 trimestres commençant au début de 2004 et se terminant à la fin de 2022. Source : Préparé par les auteurs à partir des données des statistiques sur le prix des terrains urbains du ministère des Transports, de la Mobilité et de l'Agenda urbain.

En termes de valeur, la situation est similaire à celle observée en termes de surface, avec une plus grande participation des personnes morales au marché tout au long de la période, à l'exception de la période comprise entre le premier trimestre 2007 (trimestre 13) et le premier trimestre 2011 (trimestre 29), au cours de laquelle les personnes physiques ont été les principaux acteurs du marché, à l'exception de la période comprise entre le premier trimestre 2007 (trimestre 13) et le premier

Alejandro Segura de la Cal

trimestre 2011 (trimestre 29), au cours de laquelle les personnes morales ont été les principaux acteurs du marché.

ont payé des montants plus élevés pour leurs acquisitions d'espaces. Il est à noter que depuis le deuxième trimestre 2011, les personnes morales ont toujours représenté plus de 60% de la valeur des acquisitions, avec une moyenne sur la période de 71,62%.

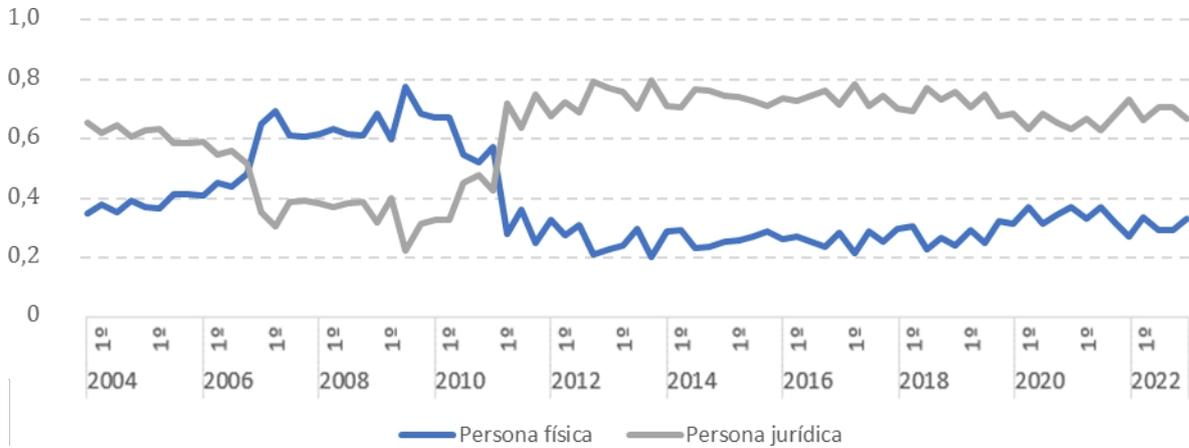


Figure 34 : Montant économique relatif des transactions réalisées selon le type de personnalité, physique ou juridique, que l'espace acquiert, exprimé en pourcentage entre les deux types de personnalité. L'axe des abscisses représente les 77 trimestres commençant au début de 2004 et se terminant à la fin de 2022. Source : Préparé par les auteurs sur la base des données des statistiques sur le prix des terrains urbains du ministère des Transports, de la Mobilité et de l'Agenda urbain.

En ce qui concerne la valeur des terrains échangés, la figure 34 montre l'existence de ratios plus élevés que dans le cas de la superficie, la valeur des terrains acquis par des personnes morales étant nettement supérieure à celle des terrains acquis par des personnes physiques. En ce sens, la valeur des terrains acquis par des personnes morales passe de 53,76 % de l'espace échangé à 61,93 % de la valeur totale de l'échange. Ce chiffre implique que l'espace acquis par les personnes morales a une valeur plus élevée que celui des personnes physiques. Cette situation conduit aux résultats de la figure 35, qui montre que les prix d'achat des personnes morales sont toujours supérieurs à ceux payés par les personnes physiques, à l'exception de deux trimestres spécifiques, à savoir le troisième trimestre 2009 et le troisième trimestre 2015. En moyenne, ces échanges montrent un prix 39,09% plus élevé pour les personnes morales que pour les personnes physiques, atteignant un maximum de 195% plus élevé pour le premier trimestre 2013 (valeur 37).

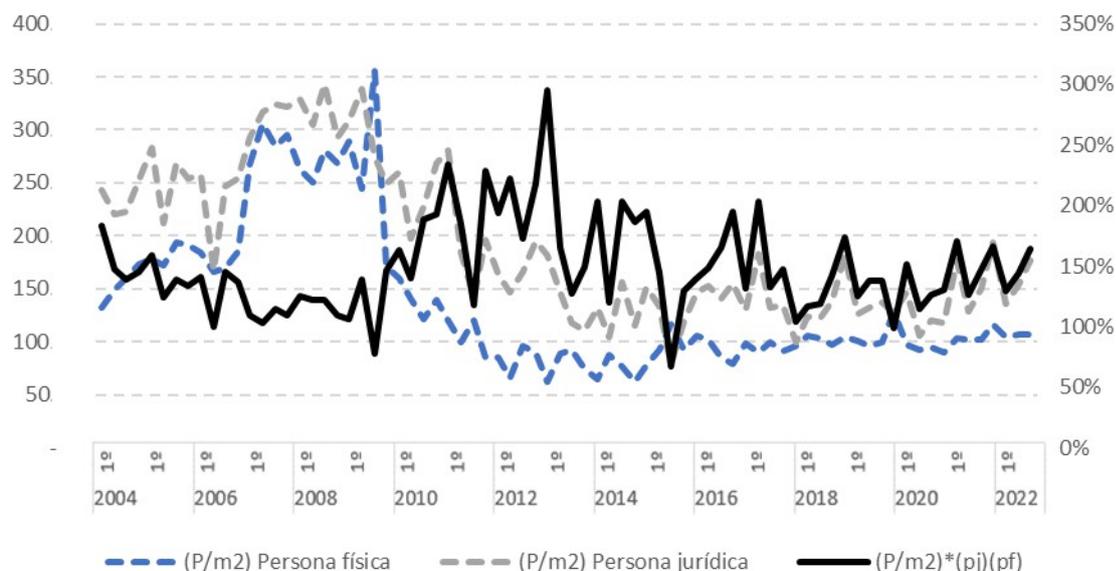


Figure 35 : Prix au mètre carré des acquisitions par des personnes physiques et morales. Le rapport entre le prix des personnes morales et celui des personnes physiques est mis en évidence. L'axe des abscisses représente les 77 trimestres commençant au début de 2004 et se terminant à la fin de 2022. Source : Préparé par les auteurs sur base des données des statistiques des prix des terrains urbains du Ministère des Transports, de la Mobilité et de l'Agenda urbain.

Bien que ces résultats sur l'acquisition par des personnes physiques et morales puissent être considérés comme dépendant de conditions temporelles spécifiques, et ne peuvent donc pas être extrapolés à des périodes futures, ils indiquent qu'il y a actuellement une participation significative des personnes morales dans l'acquisition d'espace en Espagne. En même temps, en obtenant des flux d'acquisition plus élevés par les personnes morales que par les personnes physiques, ils nous amènent à analyser la possibilité d'un transfert d'espace des mains des personnes physiques vers les personnes morales, élément d'analyse pour lequel nous aurions besoin de données sur la personnalité des vendeurs, et pas seulement des acquéreurs, comme c'est le cas en l'espèce. Cet élément pourrait être analysé à l'avenir.

4.3.5. Prix des terrains et régime d'accession à la propriété

La tradition d'acquérir le logement sur lequel on crée un foyer fait partie de la culture espagnole, et ce n'est pas un hasard si l'enquête sur les conditions de vie⁷¹ indiquait pour 2022 que 89,4% des foyers composés de citoyens de plus de 65 ans vivaient dans un système de location, un chiffre qui est resté stable à plus de 86% depuis 2004. Contrairement à cette situation, on observe une tendance générale à la baisse du nombre de personnes vivant sous le régime de la location, qui est resté stable à plus de 86 % depuis 2004.

⁷¹ Voir : INE - "Encuesta de condiciones de vida" (Enquête sur les conditions de vie).

Les données de la figure 36 montrent cette évolution entre 2004 et 2022. Tout d'abord, pour les ménages âgés de 45 à 64 ans, le taux de propriété est passé de 86,5 % à 79,3 %, ce qui correspond au reste de la population espagnole. Les données de la figure 36 montrent cette évolution entre 2004 et 2022 : premièrement, pour les ménages âgés de 45 à 64 ans, le taux de propriété est passé de 86,5 % à 79,3 %, ce qui représente une baisse de 7,2 %. Pour les ménages âgés de 30 à 44 ans, le point de départ était de 71,1 % en 2004, et le taux de propriété est passé à 56,7 % en 2022, soit une baisse de 14,4 %. Enfin, pour les ménages plus jeunes, âgés de 16 à 29 ans, le taux de propriété est passé de 47,7 % à 30,7 %, soit une baisse de 17 %. Ces données corroborent le fait que la réduction progressive de la propriété en Espagne est une tendance qui affecte davantage les jeunes ménages que les ménages plus âgés. Cette réduction s'est produite dans un contexte de taux d'intérêt de référence exceptionnellement bas pour la période comprise entre 2009 et 2022, voire négatifs. Une condition qui réduit le coût de l'investissement et facilite donc l'accès à la propriété. Toutefois, cette condition concerne l'ensemble de la population et favorise donc l'investissement tant des personnes physiques que des personnes morales.

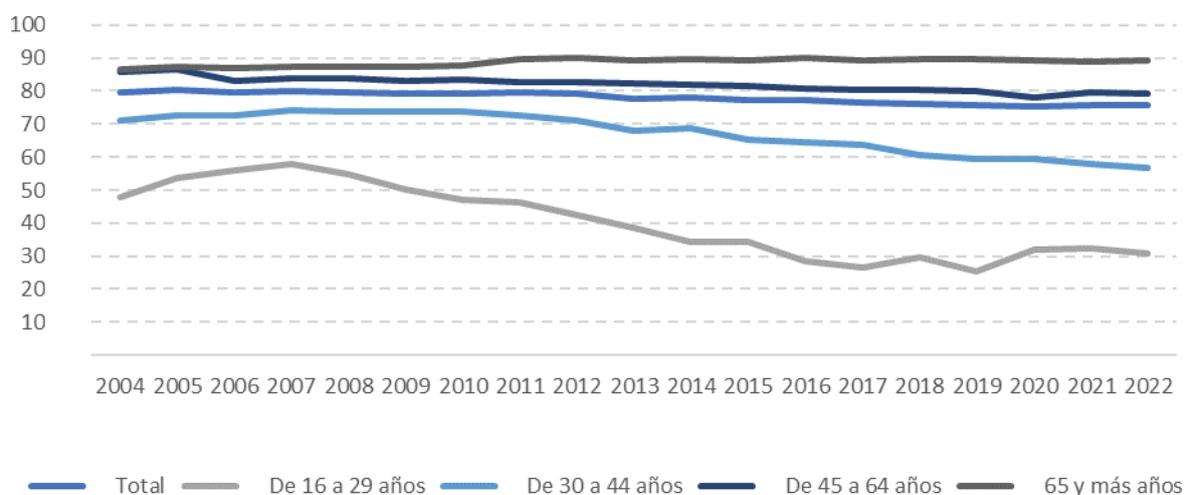


Figure 36 : Âge et ménage, évolution du pourcentage de la population dont le ménage est propriétaire en fonction de l'âge des locataires. Source : Enquête sur les conditions de vie de l'Institut national des statistiques : Enquête sur les conditions de vie de l'Institut national des statistiques.

La situation à laquelle la société est confrontée s'inscrit dans un contexte d'évolution sociale dans lequel les conditions de mobilité se sont considérablement accrues, tant au niveau national qu'international, et qui résulte d'une combinaison de capacités d'investissement et de préférences des citoyens qui adaptent la structure de leurs investissements et de leurs dépenses en fonction de critères différents de ceux des générations précédentes.

Après avoir examiné les données au niveau national, des différences peuvent être observées au niveau régional. Bien que l'occupation des terres ait diminué en moyenne de 4,5 % entre 2004 et 2022, elle s'est comportée différemment selon les communautés autonomes, avec des réductions de 8,5 % pour les îles Baléares et des augmentations opposées de 5,7 % dans le cas de La Rioja. La figure 37 montre la relation entre le niveau des prix des terrains pour l'année 2022 pour toutes les communautés autonomes et la condition d'augmentation ou de réduction de la tenure. On constate ainsi que les cas de Madrid, des Baléares, de la Catalogne et de la Navarre, qui ont les prix les plus élevés, figurent également parmi les régions qui enregistrent la plus forte réduction du nombre de propriétaires de leur logement. En revanche, Murcia et La Rioja, qui figurent parmi les régions où les prix des terrains sont les plus bas, enregistrent les plus fortes augmentations du nombre de propriétaires.

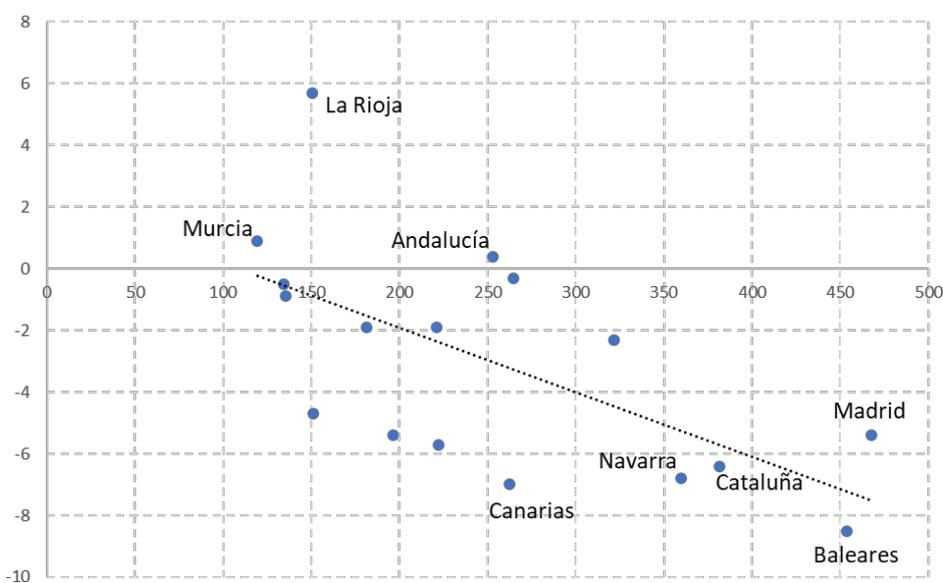


Figure 37 : Propriété et prix, relation entre le prix au mètre carré pour les municipalités de plus de 50 000 habitants et le changement de propriété entre 2004 et 2022. Source : Enquête sur les conditions de vie de l'Institut national des statistiques et Statistiques sur le prix des terrains urbains : Enquête sur les conditions de vie de l'Institut national des statistiques et Statistiques sur le prix des terrains urbains du ministère des Transports, de la Mobilité et de l'Agenda urbain.

Au vu des résultats obtenus, la réduction de la propriété des ménages en Espagne montre une tendance continue sur plus d'une décennie dans laquelle le pays tend vers la situation la plus répandue en Europe, où la propriété a moins de poids au profit du logement locatif. Cette tendance favorise des aspects tels que la mobilité, tout en diminuant la sécurité d'occupation en ajoutant les risques associés à la variation des

Alejandro Segura de la Cal

prix de l'immobilier que présente la location.

4.4. Discussion

Les résultats présentés sont conformes aux attentes, selon lesquelles le prix des terrains augmente avec la population environnante, mais aussi avec le revenu des citoyens et la complexité de l'économie. À cela s'ajoute l'effet de la réduction progressive du nombre de propriétaires au profit de la location, qui s'accroît dans les régions où le prix des terrains est plus élevé.

D'un point de vue temporel, on observe une forte corrélation des données sur l'ensemble de la période, ce qui montre l'impact des changements macroéconomiques sur les prix des terrains. Les changements sont significativement plus élevés pour les municipalités très peuplées que pour les plus petites. Cette situation est conforme à la littérature en ce qui concerne l'élasticité de la demande par rapport au prix qui est plus élevée pour les grandes municipalités. En outre, les résultats montrent que dans les deux périodes, il y a une relative stabilité des prix, un aspect qui s'oppose à l'attente de croissance qui devrait être associée aux périodes de croissance économique.

Du point de vue de la taille des municipalités, l'augmentation des prix dans la dernière tranche disponible, avec plus de 50 000 habitants, est remarquable. Cette augmentation a un impact géographique généralisé pour toutes les régions, à l'exception de Murcia et de La Rioja, et est conforme à l'impact attendu de la croissance du marché et de la spécialisation des citoyens à mesure que la population augmente, une situation qui justifie l'augmentation des prix obtenue pour le cas espagnol.

Une dimension municipale qui s'aligne également sur le revenu de chacune des régions étudiées, ce qui permet d'observer une corrélation positive entre les prix des terrains et le PIBcpc, dont la tendance est d'autant plus prononcée et fiable que les municipalités sont plus peuplées. Contrairement à la corrélation attendue dans la mesure de la complexité de l'économie, les résultats montrent une valeur inférieure à celle obtenue pour le PIBcpc, tout en présentant une forte corrélation entre les deux en tant que variables indépendantes, ce qui indique que l'information sur la complexité disponible est amplement reflétée dans le PIBcpc des différentes régions.

Le rôle de la personnalité juridique est le plus important, conformément aux résultats du chapitre 2, où la participation significative des personnes morales, qui représentent environ deux tiers des transactions, et la valeur plus élevée des montants indiquent que les parcelles acquises ont une valeur plus élevée, ce qui peut être considéré comme significatif en termes de concentration accrue d'actifs entre leurs mains. Dans le même temps, le manque d'informations sur la provenance des biens ne permet pas de déterminer s'il existe ou non un lien de causalité.

Les entités juridiques n'ont-elles pas augmenté leur participation comme on pourrait s'y attendre ou, au contraire, ont-elles une participation tout aussi importante dans les opérations de vente d'actifs ?

Le comportement des personnes morales par rapport au cycle économique se distingue ici, puisqu'elles inversent leur participation aux opérations de vente dans la période de récession et les dates associées au niveau de crise le plus élevé. De même, l'immédiateté des changements se distingue par des variations très importantes entre deux trimestres consécutifs. La stabilité des valeurs entre 2011 et 2022 montre que l'importance des personnes morales dans l'acquisition d'espaces n'est pas ponctuelle mais stable dans le temps.

En ce qui concerne la tendance à la substitution de la propriété par la location, les résultats sont également conformes aux attentes, avec une croissance plus forte de la location à mesure que les prix des terrains sont plus élevés. Le fait d'avoir des prix plus élevés conditionne la capacité à payer l'entrée dans le logement, limitant la population en position de faire des investissements et contribuant involontairement à une croissance de la location. Les cas de Murcie et de La Rioja en tant que communautés autonomes à province unique montrent une fois de plus la tendance opposée, ainsi que le rôle de l'Andalousie où le comportement provincial montre une plus grande disparité.

Dans l'analyse, l'âge apparaît une fois de plus comme un déterminant important de la propriété d'actifs immobiliers. Le fait que la tendance à la baisse affiche des résultats aussi élevés pour la tranche d'âge la plus jeune, passant d'environ 60 % des propriétaires en 2007 à la moitié en 2022, montre un changement dans la configuration de la société. Cette tendance est également marquée dans la tranche d'âge supérieure entre 30 et 44 ans, montrant un changement dans l'apparition des résultats qui peut être considéré comme prévisible du fait que les citoyens qui vieillissent passent de la tranche d'âge inférieure à la suivante. Le passage de 84% de propriétaires à 87% se traduit par une réduction de 17 points en 15 ans, ce qui se traduit par une tendance similaire à celle de la tranche inférieure. Les tranches supérieures présentent des baisses plus modérées mais qui montrent néanmoins une tendance généralisée avec des résultats conformes à ceux obtenus pour la financiarisation, à savoir une substitution de la propriété par la location, avec un impact d'autant plus important que la valeur foncière des régions étudiées est élevée.

4.5. Conclusions

Les résultats présentés alignent le comportement des terres en Espagne sur ceux étudiés dans d'autres parties du monde et sur les attentes de la littérature économique. Dans ce sens, les données sur la population et le revenu montrent des différences significatives à la fois entre les régions et entre les tailles des municipalités. Il convient de noter que les prix des terrains sont inversement corrélés à la propriété des ménages, en termes d'impact social que cela peut générer dans la transformation d'une société de propriétaires en une société de locataires.

Parallèlement à cet effet, la prise en compte d'un rôle accru des personnes morales dans l'économie est associée à l'étude précédente sur la transition vers une société de consommation, dans laquelle les terres et les biens immobiliers deviennent des marchandises entre les mains des entreprises dans leur rôle de maximisation des rendements. Elle montre à nouveau le remplacement progressif de la propriété directe par la propriété par le biais de l'actionnariat des entreprises, dans une conception différente de l'investissement déjà abordée dans la section précédente.

Page délibérément blanche

5. LES FACTEURS DE PRODUCTION ET LEUR PROPRIÉTÉ

Les chapitres précédents montrent que le problème du logement présente des caractéristiques associées à de nombreux éléments, tels que la localisation, la population, les droits de propriété ou les relations économiques et sociales générées dans son environnement. Dans l'analyse des fondements économiques du logement, deux caractéristiques principales sont présentées, la première sous la forme de sa localisation sur la planète Terre, et la seconde en tant que construction bâtie à des fins spécifiques. Il s'agit de deux éléments distincts qui présentent des propriétés différentes lorsqu'ils sont étudiés sous l'angle de leur participation à l'activité économique.

Traditionnellement, l'utilisation de trois facteurs de production (FP) a été considérée sous la forme de la terre, du travail et du capital qui se combinent pour produire des biens et des services qui sont distribués et consommés sur le marché. L'utilisation de ces trois FP constitue la base de notre connaissance économique actuelle en façonnant les institutions sur lesquelles se déroule l'action humaine, en donnant à l'emplacement sur la Terre la considération de FP terre, tout en considérant comme FP capital les constructions qui y sont faites.

Cette définition de l'IP est restée pratiquement inchangée tout au long de l'histoire de la

⁷² Sous la considération de la publication de "La richesse des nations" d'Adam Smith en 1776 comme point de départ de la conception de l'économie en tant que science.

La population mondiale était estimée à un milliard de personnes au début du XIXe siècle, avec une consommation limitée de biens naturels tels que le charbon, le pétrole et le gaz naturel, et continue aujourd'hui, alors que plus de huit milliards de personnes habitent la terre et que la consommation de biens s'est multipliée à des niveaux qui suscitent des inquiétudes quant à la durabilité de notre relation avec la planète. Cette situation soulève la nécessité d'étudier la validité de ces PF en tant que fondamentaux de l'économie, c'est-à-dire en tant que facteurs d'agrégation maximale qui ne peuvent être réunis dans une catégorie supérieure en raison de leurs caractéristiques différentes.

La classification des FP révèle des questions de première importance concernant l'accès des citoyens au logement ; elle conditionne le concept de propriété, elle conditionne le traitement du logement sur le marché, les prix des biens et services qui permettent la construction du logement ou les prix finaux auxquels il peut être acquis. Dans ces conditions, l'étude de la validité de ce que l'on peut considérer comme des PF classiques de l'économie est nécessaire pour contribuer à une meilleure compréhension des raisons qui entravent l'accès au logement de la population.

5.1. Introduction

La terre, entendue comme le lieu où vivent les êtres humains, est un sujet de préoccupation depuis l'Antiquité. L'Ancien Testament mentionne le rôle de l'année jubilaire en tant qu'année de récupération des biens⁷³ sur la base du concept de solidarité du peuple d'Israël et de la considération de la propriété de la terre par Dieu.⁷⁴ (Aristote 340 av. J.-C.) dans la "Politique" traite du problème de la propriété foncière en commentant les législations antérieures qui :

Il s'agit par exemple d'"interdire d'acquérir autant de terres que l'on veut"⁷⁵ ou d'"interdire la vente de biens", ou encore de commenter le rôle du législateur dans son objectif de recherche de l'"égalité de la propriété".

Des éléments qui soulèvent deux questions fondamentales qui se sont posées tout au long de l'histoire et qui continuent de préoccuper les citoyens, telles que la prise en compte conjointe du terrain et des constructions qui y sont réalisées, ainsi que sa relation avec la définition du droit de propriété des citoyens⁷⁶.

⁷³ Compris comme la propriété des terres et des bâtiments familiaux

⁷⁴ (Bible 1972) Voir Lévitique, 25, 8-17

⁷⁵ Voir Politique, livre II, autres théories politiques : Phalée de Chalcédoine.

⁷⁶ Voir (Tocqueville 1984), p. 27 : "Depuis que les citoyens ont commencé à posséder des terres par d'autres moyens que le

Alejandro Segura de la Cal

système féodal [...] il n'y a pas eu de découvertes dans les arts, ni de progrès dans le commerce et l'industrie qui n'aient créé [...] un sentiment d'impuissance".

A l'aube de ce qui est aujourd'hui la science économique (Ricardo 2010) a publié en 1817 "Principes de politique économique" dans lequel il a montré comment la propriété privée de la terre était devenue une question généralement adoptée, en déclarant que :

*"Le loyer est la partie du produit de la terre qui est payée au propriétaire pour l'utilisation des forces originelles et indestructibles du sol "*⁷⁷.

Déclaration montrant les coutumes de la propriété déjà en place à l'époque et mentionnant les caractéristiques uniques de la terre par rapport à d'autres types de propriété. Elle inclut des éléments tels que le loyer de la terre, le *propriétaire* ou la permanence de la terre dans le temps.

L'importance de la terre apparaît comme une condition intemporelle de l'existence humaine. Elle ressort des analyses produites au cours de ce que l'on peut considérer comme l'origine de la science économique, avec le rôle d'Adam Smith, de Robert Malthus ou du susmentionné David Ricardo dans le contexte de la première révolution industrielle, mais dont le rôle évolue dans les études ultérieures jusqu'à être pratiquement relégué entre le dernier tiers du XIXe siècle et le début du XXe siècle, lorsque l'intérêt pour l'étude de l'économie montre un spectre plus large qui inclut des questions telles que les systèmes économiques, la séparation entre les disciplines macroéconomiques et microéconomiques ou la recherche de la combinaison de l'efficacité et de l'équité.

Les deux derniers siècles peuvent être considérés comme ceux où les conditions de vie des êtres humains ont le plus changé, passant d'une population d'environ un milliard de personnes à une population huit fois plus importante, évoluant d'une économie dans laquelle l'agriculture occupait la grande majorité de la population à une économie dans laquelle elle a été reléguée à une proportion de moins de cinq pour cent dans les pays développés. En outre, le bien-être matériel est passé de conditions de subsistance à une partie du monde considérée comme vivant dans les conditions d'une "société d'abondance "⁷⁸. Parallèlement à ces changements, les principes qui sous-tendent les relations économiques entre tous les membres de l'économie sont restés stables. Des principes qui ont fait l'objet d'un débat permanent aux XVIIIe et XIXe siècles, mais dont la discussion a perdu de son poids face à d'autres questions, et qui ont fini par être compris comme des concepts généralement acceptés.

autant de nouveaux éléments d'égalité entre les hommes". Voir aussi son étude sur le rôle de l'héritage. dans l'évolution de la concentration ou de la répartition des terres, p. 65-67.

⁷⁷ Trad. Lib. Auteur : "le loyer (de la terre) est la partie du produit de la terre qui est payée à son propriétaire pour l'usage des forces originelles et indestructibles du sol".

Avec une superficie de 510 millions de kilomètres carrés, 29 % de la surface de la terre sont des terres émergées, le reste étant constitué d'océans. Sur cette surface, 71 % peuvent être considérés comme habitables, ce qui signifie que l'homme dispose de 106 millions de kilomètres carrés pour vivre. Le seul fait que nous soyons passés d'un milliard à huit milliards d'habitants sur Terre implique une réduction de l'espace disponible pour couvrir les besoins de chaque personne de 1,06 à 0,13 km², une estimation qui se réduit à environ 0,1 km²⁷⁹ pour une population estimée à plus de 10 milliards d'habitants⁸⁰ au cours de ce siècle.

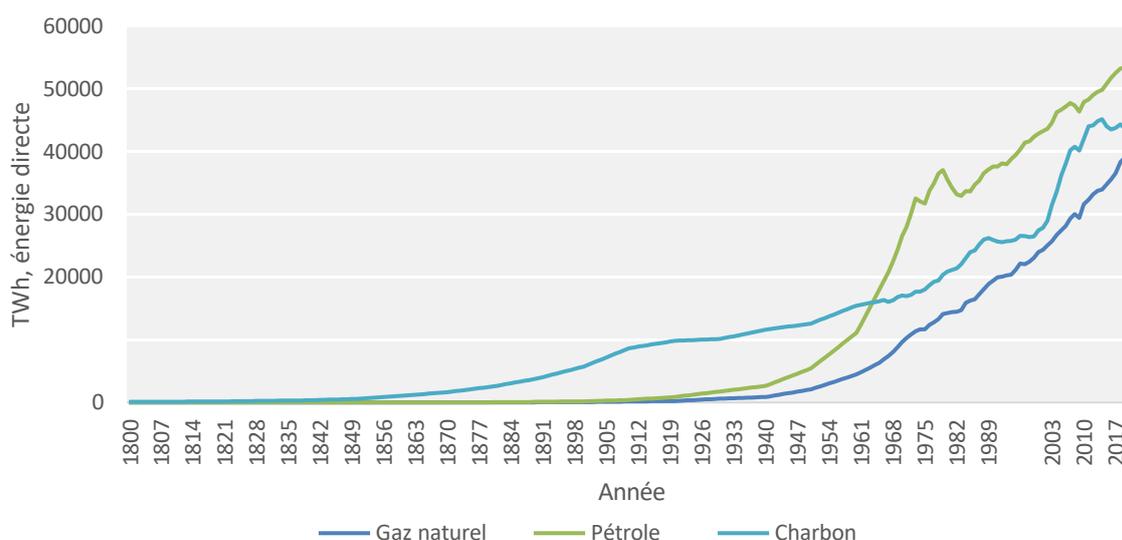


Figure 38 : Évolution annuelle de l'énergie provenant de sources primaires, charbon, pétrole et gaz, mesurée en TWh. Les données omises ont été estimées comme la moyenne arithmétique entre les données disponibles précédentes et suivantes. Source : élaboration propre basée sur les données de ourworldindata.org.

L'augmentation de la population s'est accompagnée d'une augmentation de la consommation des citoyens. La figure 38 montre l'évolution de la consommation d'énergie provenant des trois principales sources primaires non renouvelables, le charbon étant la première des trois à avoir été introduite dans le système économique, suivi du pétrole, dont la consommation a commencé à croître dans les années 1860, et du gaz naturel dans les années 1880. La consommation d'énergie a augmenté parallèlement à la croissance économique, avec un tournant dans la consommation de combustibles vers 1950, après la Seconde Guerre mondiale.

⁷⁹ Considéré comme une situation maximale, compte tenu du fait que toutes les zones habitables ne sont pas souhaitables et que les tendances démographiques conduisent à un rôle croissant des villes.

⁸⁰ Selon les *Perspectives de la population mondiale 2022 des Nations unies*, la population mondiale devrait être de 9,8 milliards en

les combustibles fossiles, principalement le pétrole et le gaz. Ces deux aspects, population et consommation, se traduisent par une augmentation sans précédent de la demande en ressources de la planète.

Compte tenu des différences de consommation des ressources, la question se pose de savoir si les fondamentaux économiques communément utilisés comme point de départ pour 1800 sont toujours représentatifs de l'économie du 21^{ème} siècle, représentant de manière adéquate les relations des êtres humains entre eux et leur interaction avec la planète. Dans ces conditions, on peut s'interroger sur la validité de la classification classique des PF sous forme de terre, de travail et de capital.

En ce qui concerne la terre, sa relation avec des éléments tels que sa surface, les constructions qui y sont édifiées, les matières premières qui peuvent en être extraites ou les êtres vivants qui l'habitent mérite une attention particulière.

A cela s'ajoute le problème de la propriété foncière d'un point de vue socio-économique, dont le débat semble être resté attaché aux préoccupations des économistes classiques, laissant sans réponse la considération de (Marshall 1920) la définissant comme la plus "excitante et difficile"⁸¹ de la science économique. Les conceptions de l'émotion et de la difficulté qui, dans le passage du XIX^e au XX^e siècle, resteraient en arrière-plan au profit d'autres préoccupations de pensée, ce qui conduit à considérer la propriété foncière comme un actif marchand qui, en général, peut être échangé dans des conditions similaires à celles de n'importe quel autre actif. Bien qu'elle puisse faire l'objet de traitements particuliers dans différentes régions du monde, tels que des politiques fiscales spécifiques ou des limitations à son acquisition par des étrangers, elle conserve son essence générale en tant qu'actif, c'est-à-dire en tant que bien d'équipement, comme le montre le présent document.

La question pourrait être résumée par les mots de (George 2012) en 1879 :

*"Le sentiment que le régime foncier est lié d'une manière ou d'une autre à la détresse sociale qui se manifeste dans les pays les plus progressistes s'accroît rapidement"*⁸².

Pays où coïncident actuellement des niveaux élevés d'intervention publique.

Contrairement aux chapitres précédents qui s'appuyaient sur l'analyse des données pour obtenir des résultats sur les questions de recherche, ce chapitre s'appuie sur l'analyse des données pour obtenir des résultats sur les questions de recherche.

⁸¹ Marshall, "Principles of Economics" publié en 1890, Livre IV, Chapitre II, "The fertility of Land", où il note que la *fertilité de la terre est un élément essentiel de l'économie.*

LES FACTEURS DE PRODUCTION ET LEUR

Il est à la base de beaucoup de choses qui sont les plus intéressantes et les plus difficiles dans la science économique".

⁸² Trad. Lib. auteur : "On a de plus en plus l'impression que la propriété foncière est liée à l'agitation sociale qui se manifeste dans les pays les plus progressistes".

PROPRIÉTÉ

un examen continu de la littérature par l'analyse historique d'une sélection des publications économiques les plus significatives en rapport avec l'EFP.

5.2. Revue historique des facteurs de production

La pensée économique a travaillé sur l'existence de trois FP depuis qu'Adam Smith a écrit la "Richesse des nations"⁸³, à savoir : la terre comme facteur d'origine, le travail humain et le capital comme facteur de production produit. Ces trois FP sont associés à leurs rémunérations respectives, sous forme de rente foncière, de rente du travail (salaire) et de rente du capital (intérêt et profit). On peut dire que c'est sur cette classification des facteurs de production et de leurs rentes que repose la pensée économique actuelle.

Un élargissement de la perspective historique à des époques antérieures permet d'envisager différents traitements de l'IP classique. En ce sens, le concept d'actifs utilisables aujourd'hui par toute entreprise a une composante plus large en termes d'augmentation continue de la productivité que ce qui pouvait être compris à l'époque, ce qui nous permet de considérer que les économies agraires constituaient un marché limité pour la grande majorité de la population à deux PF : la terre arable et le travail qui lui est consacré.

Un deuxième aspect de l'IP est la considération du travail comme un capital, les personnes pouvant être la propriété d'autres personnes et donc le fruit de leur travail, ce qui se traduit par l'esclavage. En ce sens, l'esclavage n'est qu'un exemple de "capital humain" conçu comme le droit de propriété sur des êtres humains, et non comme il est compris aujourd'hui en relation avec les compétences d'une personne pour accomplir une tâche, telles que la formation ou les aptitudes. Un troisième aspect peut être vu dans la considération du capital non marchand, sous la forme d'accumulation à des fins militaires ou similaires, qui impliquent l'affectation de facteurs de production à des fins qui n'ont pas pour objectif d'augmenter la production future.

Sur la base des aspects susmentionnés, on peut constater qu'au cours des 300 dernières années, l'économie a évolué d'un modèle dans lequel, pour la majorité de la population, l'économie se limitait à la combinaison de la terre et du travail pour la subsistance et dans lequel il pouvait y avoir des droits de certaines personnes sur d'autres, à un modèle dans lequel l'épargne sous forme de capital en est venue à jouer un rôle majeur dans la production et dans lequel la propriété des personnes n'est plus un droit. Un changement radical qui, sans

⁸³ Adam Smith 1776

Cependant, elle repose sur les mêmes critères de PF Terre, Travail et Capital qui étaient utilisés à l'époque et dont on peut se demander s'ils continuent à sous-tendre les relations de l'économie d'aujourd'hui⁸⁴. On peut s'interroger non seulement sur leur représentation dans l'économie d'aujourd'hui, mais même sur leur adéquation avec les concepts d'action et de propriété humaines fondés sur les principes de liberté.

Il est généralement admis que la science économique commence avec la publication de "La richesse des nations" en 1776 par (Smith 2001), ouvrage dans lequel la structure PF décrite ci-dessus et la question de la propriété foncière sont à plusieurs reprises évoquées comme base de la pensée économique :

"Dans l'état rude et primitif de la société qui précède à la fois l'accumulation du capital et l'appropriation de la terre, la proportion entre les quantités de travail nécessaires pour acquérir les différents objets est la seule circonstance qui fournisse une règle pour les échanger "⁸⁵.

Afin d'étudier plus avant l'effet de l'augmentation de la propriété foncière

"Une fois que la terre devient une propriété privée, [...]. Son loyer est le première déduction du produit du travail de la terre "⁸⁶

Et de l'augmentation du stock de capital :

"Dès que le capital est accumulé entre les mains d'individus, certains d'entre eux l'utiliseront naturellement pour faire travailler des gens qui travaillent dur "⁸⁷.

Le chapitre VII introduit la formulation classique de l'IP en déclarant :

"Il est dans l'intérêt de tous ceux qui emploient leur terre, leur travail et leur capital pour apporter à l'Union européenne un soutien financier.
au marché... "⁸⁸

L'utilisation des PF et la prise en compte de la propriété sont maintenues tout au long de l'ouvrage, à partir desquelles il étudie la relation entre leur disponibilité et le revenu en considérant les effets positifs et négatifs que les variations de la demande ont sur eux. À partir de là, il consacre les chapitres VIII aux revenus du travail, IX aux revenus du capital et XI aux revenus de la terre, en raison de l'application de ces facteurs de production à l'économie de marché.

⁸⁴ Le rôle d'autres facteurs de production évoqués en économie peut être considéré ici, parmi lesquels le rôle de l'entrepreneur est discuté plus loin, ainsi que d'autres éléments dont l'influence finale a un impact sur la productivité des facteurs, sans être des facteurs de production en soi, voir (Brynjolfsson & Hitt 1995).

⁸⁵ Ch. VI. "Des parties qui composent le prix des marchandises".

⁸⁶ Ch. VIII. "Salaires du travail".

PROPRIÉTÉ

⁸⁷ Ch. VI. "Des parties qui composent le prix des marchandises".

⁸⁸ Ch. VII. Du prix naturel et du prix de marché des marchandises".

l'activité économique. C'est sur la base de ces facteurs que se fonde le reste de l'analyse, ce qui lui permet d'influencer les concepts d'accumulation ou de division du travail.

Compte tenu de l'importance de l'œuvre d'Adam Smith pour le développement de la science économique, sa structure de PF peut être considérée comme le fondement du système économique actuel, dont les concepts sont restés pratiquement inchangés pendant les quelque 250 années de développement de la science. On peut comprendre qu'Adam Smith ne crée pas les concepts, mais note la situation dans laquelle les relations économiques de l'époque, ainsi que celles des époques précédentes, se développaient.

Comme exemple de travaux antérieurs, nous pouvons citer l'ouvrage "Essai sur la nature du commerce en général" de (Cantillon 2021), publié dans la quatrième décennie du XVIIIe siècle, qui accorde une grande importance à l'étude de la terre en tant que source d'économie et de vie, principalement dans les chapitres entre X et XVII, parmi lesquels le chapitre XII mérite d'être mentionné :

"Tout dans un État dépend principalement de la volonté, des manières et des moyens de vivre des propriétaires terriens, comme j'essaierai de l'expliquer au cours de cet *essai*.

Il y montre le rôle de la terre en soulignant les droits de propriété existant à l'époque et leurs effets sur la création du marché. Il y développe la relation des produits de la terre avec les marchés ruraux et urbains, en considérant toujours la terre comme la source de la richesse de la société :

"En bref, tous les habitants d'un État tirent leurs moyens de subsistance et leurs avantages du fonds des propriétaires fonciers et sont dépendants "⁸⁹.

"L'indépendance conférée par la propriété foncière ne profite qu'à ceux qui conservent la possession de la terre".

"Les propriétaires fonciers sont les seuls individus naturellement indépendants d'un État.

Tout cela est analysé sous l'angle de deux PF, la terre et le travail, où l'épargne est reléguée à un rôle secondaire dans le travail, plus lié à la possession de métaux précieux qu'au développement de moyens de production avancés pour l'époque. L'ouvrage de Cantillon se distingue également par la phrase contenue dans le chapitre XVI sur la propriété foncière :

⁸⁹ Ch. XIII : "La circulation et le troc des biens et des marchandises, ainsi que leur production, sont assurés en Europe par des

"Si chaque propriétaire foncier, dans un Etat, n'avait qu'une petite portion de terre, semblable à celle qui est ordinairement destinée au travail d'un seul colon, il n'y aurait guère de villes ; les habitants seraient plus nombreux et l'Etat plus riche si chacun de ces propriétaires occupait à des travaux utiles les habitants qui trouvent leur subsistance sur leurs terres "⁹⁰.

Le problème de la propriété foncière est vu ici d'un point de vue historique, ce sont les propriétaires traditionnels sous forme de fermiers, de propriétaires terriens ou de nobles entre autres qui ont le pouvoir sur la terre et donc sur la base des moyens de production de la société. L'accès à la propriété foncière fait apparaître une division sociale.

En 1762, il écrit (Rousseau 2017) "Le contrat social", dans lequel il aborde le problème de la propriété foncière en se fondant sur la légitimité du premier occupant en tant que travailleur à la recherche de sa subsistance, et non en tant que propriétaire indéfini de la terre indépendamment de l'usage qui en est fait.

"En général, pour autoriser le droit du premier occupant sur un terrain quelconque, les conditions suivantes sont nécessaires : premièrement, que ce territoire ne soit encore habité par personne ; deuxièmement, que seule la partie nécessaire à la subsistance soit occupée ; et troisièmement, que la possession en soit prise, non par une vaine cérémonie, mais par le travail et la culture, seul signe de propriété qui, en l'absence de titres légaux, doit être respecté par autrui "⁹¹.

Dans son œuvre, il ajoute un élément différent de la vision précédente, en utilisant à plusieurs reprises les concepts de vision publique, sociale ou générale dans une relation foncière avec les fondements du bien commun. En 1754 (Rousseau 1923), il avait déjà écrit dans le "Discours sur l'origine de l'inégalité parmi les hommes" que :

Le premier homme à qui il est venu à l'esprit, en clôturant un terrain, de dire "ceci est à moi" et qui a trouvé des gens assez simples pour le croire, a été le véritable fondateur de la société civile".

Ainsi que :

"Lorsque les anciens [...], ils laissaient entendre que la répartition des terres avait produit un droit d'un genre nouveau, c'est-à-dire le droit de propriété, différent de celui qui résultait de la loi de la nature.

⁹⁰ Ch. XVI. Plus il y a de travail dans un État, plus il se considère naturellement comme riche".

⁹¹ Ch. IX. "Biens immobiliers".

⁹² Deuxième partie

(Sieyès 1991) écrit en 1789 "Qu'est-ce que le tiers état ?", un ouvrage qui montre une fois de plus la relation entre la propriété foncière et l'organisation sociale de l'époque en soulignant les erreurs dans la création des assemblées de notables comme recherche de solutions avant la Révolution française, dans une situation qui définit la terre comme une source de pouvoir politique plutôt que la classe sociale comme l'argument encore dominant de l'époque :

"Les membres des assemblées provinciales étaient convoqués en tant que propriétaires terriens, et non en tant que clercs, nobles ou roturiers "⁹³.

La dernière contribution du 17ème siècle est le rôle de Malthus (Malthus 1970) dans son "Essai sur les principes de la population" écrit en 1798, dont nous pouvons principalement extraire sa conception de la terre comme moyen de subsistance des êtres humains et donc la limitation de la terre pour nourrir un nombre croissant de personnes. Avec un rôle secondaire du facteur de production capital dans un monde régi par la combinaison de la terre et du travail.

La propriété foncière apparaît dans les textes comme une source de vie et de richesse pour ses propriétaires dans des sociétés encore majoritairement agricoles, la terre étant la principale forme de richesse existante, alors que l'on défendait généralement la propriété individuelle. Cette condition était déjà en pleine transformation à une époque de changements importants qui donnaient à l'industrialisation en Angleterre un rôle de plus en plus important, où la complexité de l'économie augmentait et où de nouvelles institutions se développaient. Ces transformations ont entraîné un débat sur la propriété foncière, associant généralement un critère de travail/culture pour justifier l'appropriation de terres auparavant non possédées. En même temps, on peut observer l'embryon d'une socialisation de la terre sous le pouvoir de l'État, soit à l'occasion d'une modernisation de la structure de la propriété, soit dans le cadre de la considération de la terre comme un bien de l'État qui devrait être socialisé.

Déjà au 19ème siècle (Ricardo 2010), Ricardo a écrit son ouvrage "Principes d'économie politique et d'imposition" dans lequel il remet en question l'appropriation de la terre, en considérant qu'il s'agit d'une question de "propriété".

*"Le loyer est la partie du produit de la terre qui est payée au propriétaire pour l'utilisation des forces originelles et indestructibles du sol "*⁹⁴.

C'est ce qui ressort du chapitre II, dans lequel il examine les propriétés de la terre par opposition à ce qu'il considère comme d'autres biens naturels, tels que l'eau ou l'air, sur une période de cinq ans.

⁹³ Ch. IV. "Ce que le gouvernement a essayé et ce que les privilégiés proposent en faveur du troisième pouvoir".

⁹⁴ Ch. II. "De la rente", Traduction libre Auteur : "La rente est la portion du produit de la terre qui est payée au propriétaire pour

là où il n'y a pas de telle appropriation. Ricardo se penche ici sur les différences entre les meilleures et les moins bonnes terres, un débat qui se poursuit au chapitre IV avec le rôle de la terre en tant que générateur du prix naturel à partir duquel les prix successifs de tous les biens sont dérivés. L'œuvre de David Ricardo est remarquable pour son analyse unique de la terre, de sa rente et de l'impôt foncier⁹⁵. Il traite de la séparation de la rente foncière de la rente du propriétaire sur la base des investissements en stocks existants, dans ce qui devient l'un des principaux problèmes pour poser la différence entre un bien considéré comme social par rapport à un processus d'investissement qui conduit à une amélioration de la rentabilité de la terre. On évalue également la différence entre les différents types de terrains et la difficulté de déterminer une taxe adéquate qui représente la particularité du terrain et couvre les coûts de l'État. On voit ici comment la conception de la terre comme bien social est intégrée dans le raisonnement de Ricardo, ainsi que l'importance accordée au développement d'un système fiscal transversal qui imposerait l'obligation de contribuer aux différents types de rendements connus.

En 1840, Proudhon (1983) publie "Qu'est-ce que la propriété ?", dans lequel il aborde à nouveau le problème de la terre, en insistant sur sa propriété commune et en considérant que le revenu que l'on peut en tirer dépend du travail que l'on y consacre. Il convient de mentionner ici la critique de ceux que l'on appelle les premiers fermiers, considérés comme responsables de la situation de l'époque :

"n'a pas prévu les conséquences de la transformation du droit de possession individuelle en propriété absolue"⁹⁶.

Dans la même section, Proudhon aborde le problème de la nécessité d'exploiter la terre et donne à la société les moyens de le faire :

"le droit de fixer les conditions de la propriété".

Dans ce qu'il considère comme une compensation, et non un bail, pour l'utilisation de la terre en tant que bien commun et en cherchant à assurer que les gens n'ont pas seulement l'instrument avec lequel travailler par leur temps, mais aussi le matériel avec lequel le faire par leur accès à la terre. Proudhon soulève également le concept de la complexité de la société en affirmant que :

"Il n'y a pas un homme qui ne vive du produit d'un nombre infini d'industries différentes"⁹⁷, indiquant à son tour que

"Un produit ne peut exister sans les autres, une industrie isolée est impossible".

⁹⁵ Ch. X. "Land-Tax".
II, Sec. 3 "Du droit civil comme fondement et sanction de la propriété".

Cela souligne l'importance de développer des sociétés de plus en plus interdépendantes et donc complexes, capables de répondre aux besoins des personnes.

En 1848, ils écrivent (Marx & Engels 2023) dans le "Manifeste communiste", dans lequel ils terminent le chapitre II "Prolétaires et communistes" en indiquant qu'il s'agit de la première étape vers la révolution communiste :

"L'abolition de la propriété foncière et l'application de tous les revenus fonciers à des fins publiques "98.

Deux décennies plus tard, en 1867 (Marx 2014), il écrit " Le Capital " où il met en avant la conception d'une économie à deux facteurs dans laquelle il y a une confrontation travail-capital et dans laquelle le capital est traité comme un facteur de production opprimant le travail dans un rapport inégal entre les deux facteurs. Une contribution à la pensée économique qui promeut la conception bifactorielle, plaçant la terre à un second niveau comme forme de capital, met ici en évidence l'étude historique qu'il fait du processus de capitalisation foncière en Angleterre au chapitre 27, dans lequel il passe des petits propriétaires libres du 15ème siècle aux grands propriétaires fonciers du 19ème siècle à travers un processus de concentrations, d'expropriations et de modifications légales, aboutissant à.. :

"Ils ont conquis le terrain pour l'agriculture capitaliste, ont fait du sol une partie intégrante du capital. "99

Au milieu du développement des idées de Marx et après la publication du premier volume du "Capital", la révolution marginaliste des années 1870 a été atteinte, avec les contributions de Jevons, Walras et Menger, dans ce qui peut être compris comme un moment de transformation de la science économique. Parallèlement à l'étude de la théorie de la valeur et des fondements de la microéconomie, les travaux se poursuivent sur le modèle PF classique (Menger 2007), alors qu'il analyse les lois régissant les biens d'ordre supérieur dans son ouvrage "Principles of Economics" publié en 1871, il étudie le PF séparément :

"La valeur des services de la terre, du capital et du travail en particulier "100

Dans une section où il maintient l'analyse classique de la terre en mettant l'accent sur les différences de productivité des différentes parcelles de terre, il convient de souligner l'utilisation différenciée de la terre et des services fonciers dans ses textes. Il convient de souligner l'utilisation différenciée de la terre et des services fonciers dans ses textes, ce qui indique à son tour que les services fonciers et les services fonciers ne sont pas identiques.

Alejandro Segura de la Cal

⁹⁸ La première des onze mesures proposées comme étant d'application générale pour les pays avancés

⁹⁹ Trad. libre Auteur : "ils ont conquis la campagne pour l'agriculture capitaliste, la rendant partie intégrante du capital".

¹⁰⁰ Trad. libre Auteur : "La valeur de la terre, du capital et des services de main-d'œuvre en particulier".

Le terrain est soumis aux mêmes règles que les machines, les outils ou les logements.

L'ouvrage contemporain de Jevons (Jevons 1911), "Theory of Economic Policy" (Théorie de la politique économique), également publié en 1871, contribue à la science économique par un apport mathématique important qui s'inscrit dans la lignée de l'étude de Menger sur la valeur. Cette analyse de la valeur se retrouve dans sa théorie du revenu, au chapitre VI, lorsqu'il affirme que :

*"Ce n'est pas la rente de la terre qui détermine le prix de son produit, mais le prix du produit qui détermine la rente de la terre"*¹⁰¹.

En outre, Jevons continue d'apporter un soutien académique au modèle de production à trois facteurs en consacrant des chapitres spécifiques au travail, à la rente foncière et au capital.

A la fin de la décennie de la révolution marginaliste est paru l'ouvrage "Progress and Misery" de (George 2012) en 1879. Un livre qui explique les raisons des différentes évolutions du niveau de revenu et de sa distribution inégale dans la distribution également inégale de la propriété foncière. George, après avoir analysé le comportement de l'économie, intitule son livre VI " The Remedy ", dans lequel il étudie d'abord ce qu'il considère comme les six principales mesures de discussion sociale et leur incapacité à résoudre le problème de l'indigence, considérant qu'elles n'ont que la possibilité d'atténuer, mais pas de résoudre le vrai problème, tout en éloignant la possibilité de résolution. Pour passer à la section suivante, dans laquelle il considère "Le vrai remède", il indique que

*"Il s'ensuit nécessairement que le seul remède à la répartition injuste des richesses consiste à rendre la terre commune."*¹⁰²

À partir de ce moment, il a consacré ses efforts à l'analyse des fondements et de l'application d'un remède sous la forme d'un impôt foncier, un impôt qui remplacerait les autres types d'imposition existant à l'époque tout en favorisant l'augmentation des incitations à l'exploitation des terres. À ce stade, les travaux de George peuvent être considérés comme un jalon qui a ouvert la voie à un type d'impôt ayant des connotations différentes de celles qui étaient mises en œuvre dans la majorité des pays développés.

¹⁰¹ Auteur libre : "ce n'est pas la rente de la terre qui détermine le prix de sa production, mais le prix de la production qui détermine la rente de la terre".

¹⁰² Trad. libre Auteur : "Il en résulte que le seul remède à la répartition des richesses est de transformer la terre en bien

commun".

LES FACTEURS DE PRODUCTION ET LEUR PROPRIÉTÉ

Six ans plus tard (Mill 2009), il a publié ses "Principes de politique économique", dans lesquels il aborde à nouveau le problème de la propriété foncière, arguant dans le premier chapitre du livre II que :

*"L'institution de la propriété, limitée à ses éléments essentiels, consiste à reconnaître à chacun un droit à la disposition exclusive de ce qu'il a produit par ses propres efforts "*¹⁰³.

Étant donné que la terre est associée au travail et au capital qui lui permettent de fournir des niveaux plus élevés de productivité agricole, il considère que l'exclusivité pour ses exploitants est légale. Il conclut ensuite le chapitre en déclarant :

*"En ce qui concerne la terre [...], il est moralement tenu, et devrait, chaque fois que le cas le permet, être légalement contraint de rendre son intérêt et son plaisir compatibles avec le bien public "*¹⁰⁴.

En ce qui concerne les PF, Mill commence par étudier les exigences de la production, en utilisant les "objets naturels appropriés" au lieu de mentionner la terre comme un PF global. Il mentionne ainsi la limitation des métaux précieux ou du charbon, ainsi que la terre, tout en différenciant la terre selon sa qualité et en indiquant que dans les pays les plus développés à l'époque, les terres arables disponibles sont rares, ce qui n'est pas le cas dans les pays nouvellement colonisés où elles constituent une ressource pratiquement illimitée.

Cinq ans plus tard, en 1890, il publie (Marshall 1920) "Principles of Economics", un ouvrage dans lequel, plus de 100 ans après "La richesse des nations", il continue de consacrer une section entière (livre II) à l'étude des PF, qu'il énumère à cette occasion comme suit

"La terre, le travail, le capital et l'organisation". En ce qui concerne l'étude de la terre, Marshall a recours aux concepts classiques de fertilité de la terre ou de rendements décroissants pour traiter le problème. Bien qu'il évoque le rôle de l'exploitation minière ou de la construction, il finit par revenir à la productivité de la terre du point de vue agricole qui prévalait encore dans les mentalités de l'époque. Il convient de noter ici sa réflexion sur le problème de la propriété foncière, dont il rappelle que :

*"C'est le fondement de tout ce qui est le plus intéressant et le plus difficile dans la science économique "*¹⁰⁵.

¹⁰³ Trad. auteur libre. L'institution de la propriété, limitée à ses éléments essentiels, consiste à reconnaître à chacun la disponibilité de ce qu'il a produit par ses propres moyens".

¹⁰⁴ Trad. auteur libre. En ce qui concerne la terre [...], le (propriétaire) est moralement obligé de faire de son intérêt et de son plaisir une réalité.
sont compatibles avec le bien public".

Il propose de considérer l'organisation¹⁰⁶ comme un PF, une contribution qui, bien qu'elle ne soit pas totalement nouvelle puisque Menger la mentionne sous la forme de "l'activité entrepreneuriale", se distingue par son lien total avec les trois PF classiques pour développer une proposition de quatre PF, dans laquelle le facteur appelé "entrepreneur" ou "organisation" apparaît comme un concept économique, plutôt que comme un *intrant* que l'entreprise ou le marché reçoit pour générer son offre.

Bien avant le début du XXe siècle, il a publié (Fisher 1907) son étude "*The Rate of Interest*", qui, bien qu'elle ne traite pas explicitement des PF comme les principaux éléments de cette étude, se distingue par l'utilisation de la terre comme bien d'équipement, comme le montre l'exemple suivant : "La terre est un bien d'équipement :

*"Puisque le capital est productif, il semble évident qu'un investissement de 100 dollars dans des terres productives, des machines ou toute autre forme de capital recevra un taux d'intérêt proportionnel à sa productivité. "*¹⁰⁷

Considération répétée dans :

*"Toute richesse en capital, comme, par exemple, les terres, les chemins de fer, les usines, les habitations ou les aliments "*¹⁰⁸

Il souligne également que dans la société du début du 19e siècle, il existait quatre groupes de personnes considérés comme exclusifs, à savoir les travailleurs, les entrepreneurs, les capitalistes et les propriétaires terriens, et il fait remarquer que les classifications sociales ont changé à son époque :

*"Mais, en fait, l'entrepreneur est presque toujours un "capitaliste", c'est-à-dire le propriétaire d'un capital autre que la terre ; le "capitaliste" est souvent un propriétaire terrien, ou vice versa ; et même le travailleur est aujourd'hui souvent un petit capitaliste. "*¹⁰⁹

En 1936, Keynes a publié la "Théorie générale de l'emploi, de l'intérêt et de la monnaie" (Keynes 1965), un ouvrage qui a fait date à la fois pour son moment historique et pour l'étude ultérieure de la science économique. Depuis sa publication, un courant de pensée s'est ouvert à la recherche des meilleurs outils interventionnistes qui permettraient, par le biais de la politique fiscale, des dépenses publiques et de la réglementation, d'orienter l'économie vers l'économie de marché.

¹⁰⁶ Il convient de mentionner ici le facteur de production "Entrepreneur" ou "Entrepreneurial", qui est mentionné dans de nombreux textes comme le quatrième facteur de production dans l'économie. Voir le concept d'"*Activité entrepreneuriale*" dans les "Principes de l'économie" de (Menger 2007), p.160-161, l'"*Organisation*" en tant que quatrième agent de production dans les "Principes de l'économie" de (Marshall 1920), p. 84, ou la "*Fonction entrepreneuriale*" dans "Capitalisme, socialisme et démocratie" dans (Schumpeter 2018), Ch. XII, p. 131-134.

¹⁰⁷ Ch. II. Auteur : "Le capital étant productif, il semble évident qu'un investissement de 100 dollars dans des terres productives, des machines ou toute autre forme de capital recevra un taux d'intérêt proportionnel à sa productivité".

¹⁰⁸ Ch.II. p.14. Auteur : "tout bien, tel que, par exemple, les terres, les chemins de fer, les usines, les habitations ou les denrées alimentaires".

LES FACTEURS DE PRODUCTION ET LEUR

Auteur : "En fait, l'entrepreneur est presque toujours un "capitaliste" c'est-à-dire qu'il possède un capital autre que la terre ; le "capitaliste" est souvent un propriétaire foncier, ou vice versa ; et même le travailleur est aujourd'hui souvent un petit capitaliste".

PROPRIÉTÉ

Les principales mentions apparaissent dans le chapitre XVII, qui traite des "Propriétés essentielles de l'intérêt et de la monnaie", mentionnant des aspects tels que la valeur de la terre en tant que bien capital. Dans son ouvrage, la conception de la terre comme bien d'investissement n'est pas abordée, les principales mentions apparaissent au chapitre XVII, qui traite des "Propriétés essentielles de l'intérêt et de l'argent", mentionnant des aspects tels que la valeur de la terre basée sur sa liquidité, l'intérêt sur les hypothèques contractées ou la relation de l'intérêt avec la possession de la terre¹¹⁰, dans ce qui peut être considéré comme une acceptation de la terre comme un bien d'investissement à posséder. La terre apparaît ici comme un bien de capital soumis à des conditions similaires à celles de tout autre capital. Le doute sur le traitement adéquat de la terre a disparu, l'examen du problème de la propriété foncière, que Marshall considérait comme le problème le plus intéressant de la science économique, a également disparu, et elle est devenue un bien d'investissement comme les autres. Compte tenu de l'importance des travaux de Keynes pour le développement de la pensée économique ultérieure, la discussion sur la propriété foncière perd de son intérêt pour les nouveaux chercheurs.

Quatre ans après l'œuvre de Keynes, l'économiste autrichien publie "Human Action" (Mises 2021), une œuvre radicalement différente dans laquelle il reprend l'étude des fondements classiques de l'économie. Il y consacre une section entière (XXII) à l'étude des "facteurs de production originaux non humains", dans laquelle il indique :

"La terre, au sens économique, n'est qu'un facteur de production, et les lois qui déterminent le prix de la terre sont les mêmes que celles qui déterminent les prix de tous les autres facteurs de production.

Il y parle de l'épuisement des ressources naturelles telles que les mines ou les gisements de pétrole, ainsi que de la terre en tant que "pièce à vivre" et des préférences pour les espaces allant des plus connectés à ceux qui offrent les meilleures vues. En ce qui concerne l'IP, Mises maintient la structure de quatre catégories sous la forme de la terre, du travail, du capital et de l'entrepreneur¹¹², mais il utilise le concept de manière interchangeable pour parler de facteurs ou de sous-facteurs. Dans son analyse des prix des biens d'ordre supérieur au chapitre XVI, il déclare :

"Ce ne sont ni les consommateurs ni les propriétaires des moyens de production - terre, biens d'équipement et travail - mais des hommes d'affaires agiles et spéculatifs qui font bouger le marché en recherchant un profit personnel dans les écarts de prix "¹¹³.

Alejandro Segura de la Cal

¹¹⁰ Ch. XVII : "Les primes de liquidité élevées autrefois attachées à la propriété foncière et aujourd'hui attachées à la monnaie".

¹¹¹ Ch. XXII. p. 752.

¹¹² Une question déjà évoquée par Menger, Marshall ou Schumpeter.

¹¹³ Ch. XVI, p.397

Cet ouvrage fait également date dans la mesure où il donne une justification académique à l'individu en tant qu'agent économique à partir duquel l'étude de la science commence, tout en maintenant les fondements de l'analyse dans la structure classique de l'IP.

La décennie des années 1940 a commencé avec les travaux de Mises, dans lesquels sont apparues d'importantes contributions ayant des liens différents avec l'école autrichienne de pensée économique. (Schumpeter 2018) a publié son ouvrage "Capitalisme, socialisme et démocratie" en 1943, un texte qui utilise l'étude de l'IP et de la propriété foncière dans son rôle dans la formation des systèmes économiques.

"Considérons ce qui apparaîtrait à la plupart des socialistes [...]. Notre projet ne peut, bien entendu, impliquer qu'une "rente foncière" soit versée à un quelconque propriétaire foncier. "¹¹⁴

Il poursuit en disant

"Tout ce qu'il y a de mercantile ou de capitaliste dans la rente foncière, tant du point de vue économique que sociologique, et tout ce qui pourrait plaire aux défenseurs de la propriété privée (rente privée, loyers, etc.) a été complètement exclu. "

Enfin, il convient d'inclure son étude de l'esprit d'entreprise dans le concept de "destruction créatrice" en tant que travail qui apporte un soutien supplémentaire à la considération de l'entrepreneur en tant que facteur de production.

Un an plus tard, en 1944, Hayek publiait "The Road to Serfdom" (Hayek 2020), un ouvrage également associé à l'étude des systèmes économiques dans la recherche d'une société libre. Une liberté qui semble liée à la nécessité d'avoir une propriété privée, sans différencier la propriété des biens du travail et de l'épargne par rapport aux biens antérieurs à l'existence des êtres humains. Bien qu'il ne mentionne pas expressément le problème de la propriété foncière, il l'utilise dans sa comparaison avec les privilèges existant dans les sociétés antérieures, comme il le montre dans le chapitre VI sur la planification et l'État de droit :

"Ce serait en effet un privilège si, par exemple, comme ce fut parfois le cas dans le passé, la propriété foncière était réservée aux membres de la noblesse".

115

¹¹⁴ Ch. XVI, p.330.

¹¹⁵ Ch. VI, p.143

Allusion au contraste contemporain où la propriété privée de la terre pouvait être acquise par n'importe quel citoyen, la privant ainsi d'être traitée comme un privilège.

La prise en compte de l'existence de trois PF se retrouve également dans (Hazlitt 1946) "Economics in a Lesson", ouvrage dont l'importance se traduit par son rôle dans la diffusion de la pensée économique et son orientation vers la lecture générale de personnes moins averties en économie. Il souligne la continuité dans l'analyse des PF en indiquant au chapitre XI, qui traite de "Qui les tarifs protègent-ils ?", comment "le travail, le capital et la terre" font varier leur productivité en fonction des critères tarifaires traités.

En 1948, Paul A. Samuelson a publié la première version de "Economics", un ouvrage qui, depuis sa publication, est considéré comme une référence pour les études universitaires dans le monde entier, un aspect qui a une implication sous la forme de l'établissement des fondements du développement de la pensée économique. Ses fondements maintiennent les éléments existant depuis Adam Smith, comme le montre le chapitre I, qui traite des "Concepts centraux de l'économie" dans lesquels sont étudiés les intrants et les extrants du processus de transformation économique, en indiquant :

*"Un autre terme pour les intrants est celui de facteurs de production. Ceux-ci peuvent être classés en trois grandes catégories : la terre, le travail et le capital."*¹¹⁶

Il développe ensuite chaque terme individuellement. Cette énumération des trois FP est répétée tout au long du texte, parmi lesquels on peut citer le chapitre XVI "Fiscalité et dépenses publiques" dans lequel, après avoir affirmé que les gouvernements doivent payer leurs programmes, il poursuit en disant que "sous le flux des taxes, le gouvernement a réellement besoin de la rareté de la terre", Cette phrase, énoncée du point de vue du détournement direct des ressources du marché vers le secteur public, peut également être comprise du point de vue indirect de l'imposition des PF pour la génération de revenus destinés à payer les montants causés par le secteur public.

La ligne de pensée issue de Keynes a trouvé un nouveau représentant en la personne de l'économiste américain (Galbraith 2012), qui a publié "The Affluent Society" en 1958, dans lequel la nécessité de l'intervention de l'État est explorée plus en détail. Au chapitre V, il mentionne la solution proposée par Henry George en indiquant :

¹¹⁶ Ch. I, p.9, Auteur : "Un autre terme pour les intrants est celui de facteurs de production. Ceux-ci peuvent être classés en trois catégories générales : la terre, le travail et le capital".

"Il s'agit d'un remède trop radical qui, s'il n'est pas appliqué [...], aura pour conséquence la poursuite de la pauvreté combinée à une inégalité croissante et à une insécurité de plus en plus grande"¹¹⁷.

Il trouve ensuite son alternative dans le chapitre XXI, qui stipule que.. :

"La solution réside dans un système fiscal qui met automatiquement à la disposition des pouvoirs publics une part proportionnelle des revenus croissants pour servir des objectifs publics."¹¹⁸

Les deux phrases publiées dans le même ouvrage soutiennent l'analyse de ce document, d'une part parce que la solution proposée par George n'a pas de connotation négative, mais est éliminée de son analyse pour des raisons de faisabilité, et d'autre part parce qu'il fonde l'alternative sur des modèles qui promeuvent l'intervention du marché.

La "Théorie des prix" de Friedman (Friedman 1972) reflète l'évolution de la pensée économique par rapport à la terre en tant que PC :

"Cette division tripartite était sans aucun doute une conséquence des problèmes sociaux d'importance majeure à l'époque où la théorie classique a été élaborée [...]. Dans la plupart des situations aujourd'hui importantes, la terre, dans un sens économique significatif, ne peut être distinguée des autres formes de capital".

Nous pouvons voir comment l'étude de l'économie évolue de la pensée classique, dans laquelle les travaux posaient des questions sur les fondements de l'économie, définissant ses éléments de base et ses interrelations, à des questions plus avancées telles que le retour sur investissement, la recherche d'optimums économiques, la croissance, l'inégalité, la distribution, les défaillances du marché ou l'intervention publique pour y remédier. L'économie semble avoir repris les fondements classiques et a porté son débat sur de nouvelles questions, ainsi que sur de nouvelles visions des problèmes précédemment analysés au 19e siècle. Parmi les questions déjà étudiées par des économistes tels que Mises ou Hayek figure le problème de la liberté par rapport à l'intervention, un domaine dans lequel nous pouvons également trouver les contributions de (Friedman 2022) en 1980, qui consacre son ouvrage "Freedom to choose" à la lutte contre le rôle croissant de l'intervention publique dans l'économie, en mentionnant principalement l'absence d'incitations et la séparation entre les objectifs et les résultats du secteur public, ce qui entraîne l'inefficacité des interventions. Il met en avant l'ensemble des solutions qu'il propose dans son ouvrage

¹¹⁷ Ch. V, p.67

¹¹⁸ Ch. XXI, p.261

Dans ses recommandations sur la fiscalité, elle mentionne sa proposition d'amendement de remplacement, qui inclut une différence de traitement fiscal en déclarant : "La différence de traitement fiscal n'est pas une question d'équité, mais une question d'équité. Dans ses recommandations sur la fiscalité, elle mentionne sa proposition d'amendement de remplacement dans laquelle elle inclut une différence de traitement fiscal en déclarant :

Le terme "personne" exclut les sociétés et autres personnes morales.

Apporter un élément différentiel associé à un monde plus développé dans lequel il existe une grande capacité à séparer l'activité mercantile de l'activité privée des êtres humains et, dans une plus large mesure, à séparer les biens associés à des usages mercantiles de ceux destinés à des usages privés.

On peut voir comment, chez les auteurs classiques, il y a une conception de la terre comme un bien de la société qui ne peut être approprié exclusivement par personne, dans ce qui devient une confrontation avec le statu quo de l'époque pour, comme nous le verrons plus loin, diluer le débat académique dans d'autres intérêts qui se voient attribuer un plus grand intérêt social, parmi lesquels se distinguent les politiques publiques et la distribution des revenus et des richesses. Cela éloigne le débat économique de ses racines pour étudier les problèmes et les solutions correspondantes sous l'égide de l'intervention. À partir de ce moment, le traitement de l'IP dans les manuels académiques est maintenu, dans lequel la formulation de la terre, du travail et du capital est répétée dans le temps.

Le "Curso de Macroeconomía" de (Bajo & Monés 2000) indique les PF dans leur formulation traditionnelle :

"Ces ressources (généralement appelées facteurs de production) comprennent les ressources naturelles [...], les services fournis par la main-d'œuvre et les moyens de production produits ou le capital "¹²¹.

Dans le manuel "Macroeconomics" de (Abel & Bernanke 2004) :

"Les deux facteurs de production les plus importants sont le capital [...] et le travail [...]. Cependant, dans les économies modernes, la production réagit souvent de manière significative aux variations de l'offre d'autres facteurs, tels que l'énergie ou les matières premières. "¹²²

Cette affirmation, telle qu'elle est reflétée par la suite dans la fonction de production, simplifie le PF global à deux, plaçant le PF de la nature au niveau suivant.

¹²⁰ Ch. X, p.385

¹²¹ Ch. I, p.14

¹²² Ch. III, p.70

Dans un manuel tel que "Economic and Organisational Environment for Engineers" (Morales & Núñez 2022), la structure de l'EFP est maintenue, indiquant que :

"Il s'agit en fait des facteurs de production de base tels que définis par les économistes classiques :

- Terre,
- Travail,
- Capital"¹²³

Récupération du concept dans l'analyse du "concept d'entreprise et d'entrepreneur" :

"(Dans les entreprises) les facteurs de production (terre, travail et capital) sont combinés pour créer des biens et/ou des services "¹²⁴.

En bref, les FP classiques formulés à la fin du 18ème siècle continuent à servir de base à l'économie, leur étude et leur propriété étant reléguées à des questions considérées comme plus urgentes telles que la croissance économique, la productivité, l'emploi, l'épargne, l'inflation ou la formation du capital (Abel & Bernanke 2004).¹²⁵ Cette situation peut être observée comme le résultat d'une formulation des relations de marché, le fonctionnement de l'économie fournissant la base de l'explication des FP, au lieu que la description des fondements naturels des FP soit à l'origine de leur classification. C'est à ce stade que se pose la question de la pertinence du concept de capital, avec son rendement, en tant que forme de propriété de tous les biens présents sur terre. C'est à ce stade que se posent les questions intensément soulevées au XIXe siècle, que l'on pourrait résumer ainsi : quel fondement économique défend la propriété exclusive et indéfinie de la terre et de son rendement sous la forme d'un bien d'équipement ?

5.3. Caractéristiques des facteurs de production classiques

Comme on l'a vu, la terre, le travail et le capital sont à la base de la pensée économique depuis sa conception en tant que science. Il a été démontré qu'ils définissent les éléments sur lesquels l'économie peut agir sous la forme d'*intrants*, assimilant les coutumes et les habitudes des sociétés précédentes et façonnant la structure économique actuelle. C'est sur la base de ces apports que la comptabilité des institutions est formulée, que le système d'information et de communication est mis en place, et que le système d'information et de communication est mis en place.

¹²³ Chap. III, p.57

¹²⁴ Partie II, Ch. XI, p.184

¹²⁵ Chap. III. P.69

conditions de leur propriété ou que l'intervention publique soit réglementée. Cette conception classique se retrouve dans l'énumération des PF par Marshall (Marshall 1920)¹²⁶ :

- **Terre** : les forces avec lesquelles la nature assiste librement les êtres humains. Leur rémunération est traditionnellement conçue comme le loyer de la terre.
- **Travail** : engagement d'êtres humains dans des affaires économiques, que ce soit par un effort manuel ou mental. La rémunération de ce travail est le salaire.
- **Capital** : entendu comme toute provision accumulée en vue de la production et de la réalisation de bénéfices. Avec l'intérêt ou le profit comme formules de rémunération selon les conditions d'investissement.

	Terre	Travail	Le capital
Origine	Propriété de la nature	L'effort humain	Épargne
FP Produit	NON	NON	OUI
Fruit de l'action humaine	NON	OUI	OUI
Revenus générés	Location de terrain	Revenu du travail (Salaire)	Revenus du capital (Prestations, intérêts)
Contrepartie financière	Actif (bilan)	Coût (compte de coût) Résultats)	Actif (bilan)
Fiscalité	En fonction de leur propriétaire	Travail	Le capital

Tableau 15 : Caractéristiques de base de l'EFP classique. Source : élaboration propre.

Le tableau 15 résume les caractéristiques de base des FP classiques, en indiquant leur origine, leur statut de facteur de production produit, leur existence à partir de l'action humaine, la définition de leurs rentes, leur localisation dans les états financiers des entreprises et leur fiscalité.

La terre est considérée comme un FP qui regroupe tous les biens de la nature, c'est pourquoi elle existe indépendamment de l'action de l'homme, c'est-à-dire sans avoir été produite par lui. La propriété de la terre permet d'obtenir une rente foncière, la propriété apparaissant au bilan des états financiers, tandis que la rente apparaît dans le compte de résultat. La fiscalité du foncier varie en fonction du concept considéré et de son propriétaire, par exemple la location d'un terrain urbain est taxée différemment si le propriétaire est une personne physique ou une personne morale, ainsi qu'en fonction de l'usage qui en est fait.

¹²⁶ Livre IV, Ch. I, p.84

En ce qui concerne le travail des PF, son origine est l'engagement de l'homme dans des activités économiques, ce qui implique qu'il est le résultat de l'action humaine. Les êtres humains tirent un revenu du travail sous la forme d'un salaire pour ce dévouement, qui apparaît comme un coût dans le compte de profits et pertes de la personne qui a contracté le travail. Le revenu du travail est soumis à l'impôt par l'individu qui l'effectue.

Dans le cas du capital PF, il se présente comme une épargne investie dans une activité économique, et est donc un PF produit par l'action humaine. Son utilisation permet d'obtenir des revenus sous forme de bénéfices ou d'intérêts, selon le type d'investissement réalisé. En tant que forme d'investissement, le capital figure à l'actif du bilan de son propriétaire. Son revenu est enregistré comme une rémunération du capital.

5.3.1. Capitalisation des facteurs de production

Cette classification des trois PF retenus à partir du critère économique se heurte à une plus grande complexité dans son contact avec le marché. Chaque PF soumis à des formes de propriété relève d'un concept de capitalisation, qu'il s'agisse du travail, dont la capitalisation est traditionnellement associée à l'esclavage, ou de la terre, dont la capitalisation fait partie de l'économie d'aujourd'hui.

La terre du FP classique entre dans le système de production par le biais de sa valorisation économique et obtient un loyer de la terre. Si la terre est disponible en tant que propriété, elle sera évaluée en termes monétaires comme n'importe quel autre actif, elle aura été acquise dans les mêmes conditions de marché que les autres actifs et se comportera donc à toutes fins utiles comme du ^{capital}¹²⁷. Dans le cas où la disponibilité du terrain n'est pas sous forme de propriété, mais sous forme de location à un autre propriétaire, elle produira un loyer qui agira en fin de compte comme un loyer pour le terrain du propriétaire final, devenant un profit pour les comptes de ce propriétaire. Dans ce cas, le comportement serait similaire à celui de tout autre investissement en capital. En d'autres termes, dans le cadre de la considération actuelle des facteurs de production, la propriété foncière fait l'objet d'une évaluation en termes économiques et se comporte de la même manière que la propriété du capital en termes de rôle dans les bilans des entreprises. Dans cette optique, la terre et le capital sont compris sous la même considération du capital FP, la rentabilité de l'investissement étant le paramètre qui permet de choisir entre les deux investissements (Fisher 1907). Cette situation peut être considérée comme un comportement général dans l'économie, affectant le capital privé des citoyens et des entreprises.

¹²⁷ Voir l'exemple de la Chine (Cheng et al. 2021) (Xu et al. 2019) sur la conception de la nécessité politique d'intervenir dans la propriété foncière, en cherchant à équilibrer l'efficacité de la distribution des terres et la protection contre la capitalisation.

PROPRIÉTÉ

ainsi que des capitaux publics provenant d'autres institutions et États qui peuvent obtenir des ressources grâce à la location ou à la vente de terres existantes (Peterson 2006).

Par opposition au cas précédent et à la compréhension des biens d'équipement comme des PF produits, tout élément qui n'est pas le résultat d'une incorporation au processus de production ne peut être considéré comme un bien d'équipement. En ce sens, les éléments qui font partie du terrain PF, tels qu'une parcelle vide, une mine ou un puits de pétrole, ne pourraient pas être considérés comme des biens d'investissement, de la même manière que les animaux agricoles ne pourraient pas non plus être considérés comme des biens d'investissement.

5.4. Formulation des facteurs de production sur la base de leurs caractéristiques

Comme nous l'avons indiqué, le FP land présente des différences significatives entre les éléments qui le composent : une friche, un puits de pétrole ou un animal dans la nature présentent des caractéristiques uniques qui ne peuvent être étudiées selon les mêmes critères. Ainsi, une friche est un espace vide dont les dimensions et les caractéristiques peuvent être utilisées pour le développement d'une activité économique, un puits de pétrole est un bien matériel à l'état naturel qui peut être extrait pour être incorporé dans l'économie, et un animal sauvage est un être vivant sur lequel il n'existe pas de droit de propriété.

5.4.1. L'espace

Le premier est l'espace, un facteur qui, pour les utilisations économiques traditionnelles, pourrait être compris sous la forme de la surface de la terre, mais qui, étant donné que les êtres humains atteignent des endroits situés en dehors de notre planète, nécessite une définition plus complète et plus générale. Il est économiquement plus approprié d'utiliser la définition du RAE de "l'extension contenant toute la matière existante". Qu'il soit considéré comme une surface ou un volume, il implique, en termes économiques, le lieu où se déroule une activité économique. L'espace est le point de départ des facteurs économiques suivants, c'est donc l'endroit où se trouvent d'autres ressources naturelles, où le travail est effectué ou où le capital est trouvé.

Si, pour simplifier l'analyse, nous ne considérons actuellement que la surface de la terre dans l'espace "économique", selon l'*Encyclopædia Britannica*¹²⁸, nous serions confrontés à un facteur productif clairement délimité avec 510 064 472 km², dont environ 71% sont couverts par l'eau et les 29% restants par la terre. Cette surface terrestre présente à son tour des différences notables telles que l'altitude par rapport au niveau de la mer ou le climat existant dans les pays de l'Union européenne.

¹²⁸ Voir : britannica.com/place/Earth/

Chaque lieu, ce qui conduit à une évaluation différente des utilisations économiques qui peuvent en être faites.

D'un point de vue économique, l'espace est indépendant de l'existence d'autres facteurs de production en son sein. Leur existence peut modifier les conditions de l'espace, le rendant plus ou moins attractif pour les fonctions économiques, mais cette existence aura un début et une fin. L'espace terrestre n'est pas immuable d'un point de vue économique, il est soumis à des transformations continues dues aux forces qui prévalent sur terre. Des événements naturels tels que le mouvement des plaques tectoniques ou l'action des volcans peuvent modifier la disponibilité de cet espace, en l'augmentant ou en le diminuant. L'action de l'homme a également créé de nouvelles zones terrestres là où la surface était auparavant recouverte d'eau. Bien que des transformations importantes puissent se produire, l'histoire montre que la vie économique humaine s'est développée dans un monde d'une certaine stabilité dans lequel l'espace au-dessus de la surface de la terre est resté raisonnablement stable.

Le seul espace économique sur lequel l'homme a eu du pouvoir pendant la plus grande partie de l'histoire a été la surface de la terre. Le concept d'espace économique a pris une nouvelle dimension depuis le début de l'aviation, passant d'une surface dans la conception traditionnelle à un volume. Au lieu de considérer la surface, il y a une connotation spatiale en ce sens qu'un événement économique peut avoir lieu dans un volume, qu'il se produise à une distance de quelques mètres ou de quelques kilomètres au-dessus de la surface de la terre. À ce stade, l'activité des drones, des hélicoptères ou des avions se déplaçant à différentes altitudes au-dessus de la surface peut être envisagée. L'élaboration de réglementations sur les altitudes ou les couloirs de vol intègre la notion de volume dans le facteur de production spatial.

Pour revenir à la conception économique, l'espace acquiert de la valeur au fur et à mesure que le marché s'y développe. Un espace sur une plaine illimitée¹²⁹ (George 2012) ne présente aucune concurrence pour le premier colon, mais présente une grande concurrence lorsqu'une ville y a été construite. De la même manière, un établissement sur une autre planète telle que Mars ne présenterait pas de concurrence aujourd'hui, mais pourrait en présenter lorsque la technologie pourra réduire et même normaliser la difficulté actuelle d'y accéder. Ce concept de volume de l'espace économique acquiert une connotation plus élevée en dépassant l'attachement de l'être humain à la terre et en étant capable de se déplacer et d'être dans l'espace extra-atmosphérique ou d'atteindre d'autres corps célestes. Dès que des lieux hors de la terre sont accessibles, ils peuvent être ajoutés à l'espace économique de l'être humain. Le fait de pouvoir les atteindre implique l'existence d'un espace économique pour l'être humain.

Le fait de pouvoir exercer sur eux des activités économiques et donc d'acquérir une signification économique avant même qu'un être humain n'y ait accès. À ce stade, il convient de noter la capacité des êtres humains à appliquer les considérations économiques actuelles à des biens qui sont actuellement hors de leur portée, comme le montre (Virgiliu 2000) le fait de considérer les Nations unies comme le seul organisme capable de délivrer des droits de propriété dans l'espace extra-atmosphérique.

5.4.2. Matière inerte

La matière inerte est toute forme matérielle autre qu'un être vivant. Bien qu'elle soit initialement répartie dans l'espace, sa place n'a pas d'ordre préalablement défini et sa situation présente n'exige pas le maintien de la situation antérieure ou future. On peut dire que le fait qu'un bien de la nature soit resté pendant des périodes prolongées en un lieu ne le lie pas indéfiniment à ce lieu. D'un point de vue économique, les biens matériels sont susceptibles de changer de lieu et ce, dès lors qu'ils sont utilisés comme facteur de production dans l'économie. Qu'il s'agisse de ressources fortement liées à un espace, comme les hydrocarbures ou les minéraux, ce lien sera occasionnel et pourra résulter de modifications dans des conditions naturelles ou artificielles. Les matières inertes ont traditionnellement été considérées comme des biens d'équipement malgré leurs propriétés uniques par rapport aux autres biens de cette catégorie. Le rôle des hydrocarbures mentionnés ci-dessus se distingue par son importance sur le marché actuel, ainsi que le rôle de l'eau (Dales 1968). Il s'agit de biens qui font partie de l'activité économique humaine. Dans le cas de l'eau, ils sont essentiels à la vie humaine, alors que dans la plupart des cas, leur utilisation dépend des besoins, ce qui signifie qu'ils sont tous susceptibles d'être utilisés pour atteindre les objectifs de l'homme. De ce point de vue, il est nécessaire de définir la relation de la société avec la matière inerte. Nous sommes face à une relation dans laquelle l'être humain a la capacité de transformer la Matière Inerte, tout en ayant la capacité d'estimer la situation dans laquelle se trouvera la relation avec le reste des biens de la nature dans le futur.

La matière inerte entre dans le système économique actuel au moment de sa découverte, à partir de l'acceptation que le système fonctionne sur la base d'un accord social qui génère un droit de l'homme sur la nature. Dès lors, elle devient un bien économique, faisant partie des stocks sur lesquels les êtres humains ont la capacité de prendre des décisions. La conception du stock de Matière Inerte sur Terre, comme dans tout autre objet céleste, le rend susceptible d'être utilisé dans le processus économique. Le point de départ est l'absence de propriété,

Cette propriété, qui appartient à la fois à l'individu et aux institutions créées par lui, y compris les États, n'est accordée ni à la personne morale ni à la collectivité morale (Bigo 1968)¹³⁰.

L'importance des matières inertes dans l'économie n'est pas seulement liée aux besoins humains, mais le concept de durabilité a gagné en importance :

"Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins.

Cette notion est traitée différemment en fonction d'éléments tels que le rapport renouvelable/non renouvelable ou les externalités générées par la consommation d'une Matière Inerte donnée. Face à la situation des ressources renouvelables et non renouvelables, dans le cas des ressources renouvelables, une consommation à un rythme égal ou inférieur au taux de renouvellement permet de garantir aux générations futures la disponibilité de cette ressource pour satisfaire leurs besoins. Le cas des ressources réutilisables fonctionne dans le même sens puisqu'une fois mises à la disposition du flux économique, elles peuvent être utilisées de manière répétée grâce à un processus de recyclage. En revanche, les ressources non renouvelables sont limitées par le fait que le seul critère de durabilité est l'absence d'utilisation, puisque tout niveau d'utilisation actuel limite les possibilités d'utilisation future.

5.4.3. Les êtres vivants

Contrairement à la condition de stock de la matière inerte, nous nous trouvons dans la condition de flux propre aux êtres vivants qui existent pour une durée très courte par rapport à celle de l'univers et de la majorité des formes de matière inerte qui nous entourent. Dans la présente distinction de PF, il convient de souligner la considération des êtres vivants en tant qu'entité indépendante du fait que leurs caractéristiques présentent des différences fondamentales par rapport à l'espace et à la Matière Inerte. Bien que le présent travail n'ait pas pour objectif de développer l'analyse des caractéristiques de ce facteur de production, il convient, en raison de son importance, de mettre en évidence des considérations sur certains éléments.

En considérant les êtres vivants comme un facteur de production indépendant dans l'économie, il est possible de leur donner un traitement spécifique et de développer un débat sur leur considération économique. Dans ce contexte, la relation des êtres humains aux autres êtres vivants a présenté différentes conditions de propriété. Au cours de la

¹³⁰ Deuxième partie, p.54

¹³¹ Rapport Brundtland, 1987. Chapitre II, "Vers un développement durable", Trad : "Le développement durable est un développement qui répond aux besoins de la génération actuelle sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins".

De nos jours, les animaux agricoles vivent généralement sous la propriété de personnes qui sont responsables de leurs soins et de leur entretien, et la vie de ces êtres vivants sans leurs gardiens peut devenir invivable. Parallèlement, il existe d'autres animaux qui continuent à développer leur vie sans lien d'appartenance à des personnes, étant indépendants et autosuffisants, c'est-à-dire qu'ils vivent en dehors du fonctionnement du marché. Ce lien de propriété permet de différencier les êtres vivants déjà intégrés dans le système économique de ceux qui ne le sont pas.

La question suivante est celle du passage de l'être vivant en tant qu'entité indépendante de l'économie à l'être vivant en tant que facteur de production économique. Cet aspect, comme pour la matière inerte, se produit lorsque la société accepte de céder les droits sur cet être à certaines personnes en échange d'une contrepartie pour la société. À partir de ce moment, l'être vivant et ses descendants sont soumis aux droits de propriété de la personne morale correspondante, qui en est responsable, dans ce qui peut être compris comme un processus de capitalisation.

5.4.4. Tableau récapitulatif des facteurs de production

Dans les conditions décrites, les PF résultantes sont : L'espace, la matière inerte, les êtres vivants, le travail et le capital, en conservant les caractéristiques indiquées pour le travail et le capital en tant que PF classiques, mais en devant développer les caractéristiques des trois PF de la nature comme indiqué dans le tableau 16.

	L'espace	Matière inerte	Les êtres vivants
Avant l'action humaine	OUI	OUI	OUI
L'existence	Indéfinie	Indéfinie* Indéfinie*	Temporaire
		Indéfinie	
Extinction par l'utilisation	NON	OUI/NON	OUI/NON
Capitalisation de l'IP	NON	OUI	OUI
Revenus générés	Utilisation	Transmission de propriété	Transmission de propriété
Temporalité des loyers	Périodique	A l'heure	A l'heure

Tableau 16 : Répartition de PF Terre selon l'analyse effectuée sous forme d'espace, de matière inerte et d'êtres vivants. Source : élaboration propre.

Dans tous les cas, il s'agit de PF antérieurs à l'action humaine, ce qui implique qu'aucun d'entre eux n'est un PF produit. L'espace a une espérance d'existence indéfinie en termes économiques, il n'est pas soumis à des conditions d'extinction du fait de son utilisation, et ne nécessite pas non plus un processus de capitalisation pour faire partie du marché, ce qui permet à l'homme de s'approprier l'espace et d'en tirer profit.

la génération de revenus périodiques pour l'entreprise sur la base des droits contractuels accordés.

En ce qui concerne les matières inertes, leur existence est généralement indéfinie d'un point de vue économique, elles peuvent être sujettes à l'extinction de leurs utilisations, comme dans l'exemple des sources d'énergie fossiles, et leur capitalisation est donc nécessaire pour qu'elles puissent être utilisées. Dans le processus de capitalisation, il y a un transfert unique de propriété.

En ce qui concerne les êtres vivants, ils sont soumis à une durée de vie limitée, leurs utilisations économiques peuvent être soumises à l'extinction par leur utilisation (par exemple les légumes, le bétail pour l'alimentation finale) ou non (par exemple les arbres fruitiers, le bétail pour les produits laitiers). Pour les exploiter, le transfert de propriété est nécessaire, une situation qui se produit de manière ponctuelle.

Ces différences conduisent à la répartition du PF Terre en trois PF indépendants sous la forme de : Espace, Matière inerte et Organismes vivants, comme le montre la figure 39.

L'espace, la matière inerte et les êtres vivants existaient avant l'homme, il ne s'agit donc pas de PF produits, mais de PF primaires dont la propriété n'est pas soutenue au sens mentionné par (Mill 1885) :

L'institution de la propriété, limitée à ses éléments essentiels, consiste en ce qui suit :

"L'institution de la propriété, limitée à ses éléments essentiels, consiste en ce qui suit :".

la reconnaissance à chacun d'un droit à la disposition exclusive de ce qu'il a

produit par ses propres efforts, ou reçu par donation ou par un juste prix.

accord, sans force ni fraude, de ceux qui l'ont produit. "132

Puisqu'ils existent tous avant l'action humaine, personne ne peut les posséder avant leur entrée dans le système économique.

LES FACTEURS DE PRODUCTION ET LEUR

¹³² Livre. II, Chap. VI, p.200, Trad. Lib. Auteur : "L'institution de la propriété, réduite à ses éléments essentiels, consiste dans la reconnaissance à chacun du droit de disposer exclusivement de ce qu'il a produit par ses propres efforts, ou de ce qu'il a reçu, soit par don, soit par convention loyale, sans violence ni fraude, de ceux qui l'ont produit".

PROPRIÉTÉ



Figure 39 : représentation de la structure de l'EFP traditionnel et de ceux exposés dans la fonction de production reflétée dans le document. Source : élaboration propre.

5.5. La propriété des facteurs de production

L'espace, la matière inerte et les êtres vivants dans la nature sont des PF qui n'ont été produits par personne ; ce ne sont pas des PF produits, ce qui signifie qu'ils ne peuvent être susceptibles de faire l'objet d'une propriété privée sans limiter les conditions de liberté¹³³ du reste des citoyens. Accorder à un citoyen la propriété indéfinie de ces PF naturels sans générer de contrepartie marchande pour le reste de la société implique une

"La limitation du projet de vie d'autrui", c'est-à-dire la réduction de leur liberté.

Il est nécessaire d'analyser la manière dont ces FP génèrent des rentes et les fondements qui définissent leur propriété, en gardant à l'esprit l'importance d'établir un système de propriété qui permette de placer les FP de la nature entre les mains de l'ensemble de la planète, plutôt que du capital (Soto 2000)¹³⁴. Contrairement aux FP du travail et du capital qui maintiennent leur définition sur la base des critères classiques, dans lesquels il est nécessaire qu'il y ait eu un pouvoir coercitif des Etats ou des individus (Acemoglu & Robinson 2023)¹³⁵, l'Espace, la Matière Inerte et les Etres Vivants sont des éléments différentiels par rapport à l'analyse classique dont les rentes doivent être développées¹³⁶.

¹³³ (Benegas Lynch 2015) "La liberté est un respect réciproque", p.10.

¹³⁴ Ch. VI, p.236

¹³⁵ Ch. XII, p.408

¹³⁶ Voir l'examen actuel de la propriété des facteurs de production dans (Rothbard 1962), p. 559 : "Une distinction entre les salaires et les rentes foncières, alors, est que ces dernières sont capitalisées et transformées en intérêts, alors que les

5.5.1. Propriété de l'espace

L'espace est nécessaire à la réalisation de toute activité humaine. Il nécessite la définition des droits de propriété qui précèdent l'activité économique sur celui-ci, ce qui implique la cession temporaire de droits sociaux à des individus en vue de son exploitation¹³⁷. Cette cession temporaire de droits peut se faire moyennant une contrepartie de l'intéressé à la société, qui se prive de toute autre activité sur l'espace au profit de la personne qui peut en tirer le meilleur parti. Ce qui est indiqué ici implique que tout espace est soumis à un processus d'enchères afin de déterminer la personne qui est prête à lui donner l'utilisation la plus rentable sur le marché, permettant à son tour d'obtenir le revenu maximum possible pour la société. Dans cette situation, c'est le marché qui attribue continuellement une valeur à l'espace, ce qui conduit à un espace très demandé pour des raisons telles que le trafic élevé ou l'attitude d'achat des citoyens.

Dans ces conditions, c'est le marché qui détermine les prix de tous les espaces disponibles selon les critères de l'offre et de la demande, c'est un droit fondé sur un accord contractuel de location d'un espace à la société dans le but d'être utilisé pour une exploitation économique, un bail qui fixe les conditions économiques et temporelles dès le départ et qui oblige à restituer l'espace dans les mêmes conditions que celles existant au moment de l'entrée en vigueur des droits.

Cette situation entraîne un certain nombre de problèmes auxquels le marché doit apporter des solutions, notamment :

- Investissements en immobilisations sur l'espace
- La temporalité du droit
- Propriété des loyers

En ce qui concerne le problème de l'investissement dans l'espace, cet investissement, compris comme une activité d'exploitation économique, s'accompagne d'un processus d'amortissement temporaire qui déplace le problème vers cette dimension économique. Tant que les citoyens auront besoin de louer des logements temporaires, le marché trouvera les moyens de générer l'offre rentable de ces logements en temps voulu, de la même manière qu'un investissement dans une plantation agricole pourrait être réalisé en tenant compte des coûts associés à la disponibilité de la terre et à l'investissement réalisé dans le temps, coûts qui, selon les lois du marché, se répercuteront sur la génération des prix.

¹³⁷ On peut voir l'insatisfaction du modèle actuel de terre capitalisée associé au modèle économique néoclassique comme indiqué par (Czyżewski & Matuszczak 2016). Dans ce cas, la proposition est basée sur la considération de l'espace FP, sans évaluations de la participation des subventions qui modifient l'équilibre naturel du marché dans des conditions

efficientes.

LES FACTEURS DE PRODUCTION ET LEUR PROPRIÉTÉ

L'objectif est d'améliorer la situation du marché et la viabilité des exploitations agricoles, afin de parvenir à un nouvel équilibre du marché.

Division	Groupe	Période maximale
Agriculture, élevage et pêche	Arbres fruitiers, agrumes et vignobles	50
	Oliveraie	100
	Quais et installations de chargement et de déchargement	
Energie et eau	Terrains utilisés exclusivement pour la mise en décharge	50
	Centrales hydrauliques, de pompage et combinées	
Extraction, transformation de minéraux non énergétiques et sous-produits de l'industrie chimique	Vignobles et caves	
Commerce, hôtels et restaurants. Réparations	Vente d'essence et de lubrifiants dans les stations-service service : Réservoirs souterrains	
Transports et communications	Transport ferroviaire de surface : Tunnels et nivellement	100
	Transport ferroviaire souterrain : constructions civils	100
	Exploitation d'autoroutes, de routes, de ponts et de tunnels péage	100
Éléments communs	Autres travaux de génie civil	100

Tableau 17 : Élaboration des rubriques de la période d'amortissement à long terme sur la base des données incluses dans l'annexe du tableau des coefficients d'amortissement du décret royal 1777/2004, du 30 juillet, portant approbation du règlement de l'impôt sur les sociétés. Source : Élaboré par les auteurs sur la base du RD.

En ce qui concerne le problème du temps, il s'agit de déterminer la période d'amortissement des investissements réalisés dans l'espace. Ainsi, la délivrance de droits sur un espace sur lequel une infrastructure complexe est construite peut nécessiter une période d'amortissement plus longue, alors que dans le cas d'un bâtiment industriel, des fractions de cette période peuvent être nécessaires. C'est à travers le processus d'amortissement que la génération de la rentabilité de l'espace prend tout son sens, la combinaison de loyers maximaux avec des durées minimales apportant la plus grande valeur à l'entreprise, qui peut remettre sur le marché, dans des conditions actualisées, l'espace dont les droits sont épuisés. Comme valeur indicative, on peut utiliser les tableaux d'amortissement des actifs actuellement utilisés en Espagne, tels que définis dans le décret royal 1777/2004, du 30 juillet, qui approuve le règlement relatif à l'impôt sur les sociétés, et qui contient un tableau de valeurs représentatives

Le tableau 17 présente des périodes plus longues pour différents groupes. Des durées maximales de 100 ans sont indiquées pour l'exploitation d'infrastructures, de travaux de génie civil ou de plantations agricoles telles que les oliveraies, ce qui impliquerait un amortissement annuel de 1 % de la valeur du droit sur l'espace acquis.

Dans le cadre de la répartition des droits susmentionnée, c'est le marché, dans son état efficace, qui alloue le loyer maximal de l'espace et donc le facteur productif.

Après avoir examiné les points ci-dessus, il reste à analyser la propriété des rentes générées, qui, en tant que bien social antérieur à l'action humaine, appartiennent à la société et devraient lui être remises. Cette question dépasse le cadre du présent document et nécessite de faire la distinction entre différents aspects, dont les suivants :

- **Spatial** : le loyer de l'espace est représentatif de la communauté qui se trouve autour de l'espace en tant que source de la valeur de l'espace, ou appartient à tous les citoyens du territoire dans son ensemble.
- **Distribution** : le montant total généré doit être distribué à tous les citoyens ou, étant le résultat d'une action communautaire, il doit être utilisé à des fins communautaires. Il convient de noter que la communauté est soumise aux conditions spatiales du point précédent.
- **Gestion** : dans le cas où ils sont destinés à des fins communautaires, quel est l'aspect qui légitime les citoyens responsables de la gestion des revenus de la société.

Dans cette section, il convient de souligner le large éventail de possibilités d'études futures, y compris, entre autres, les incitations aux investissements à amortissement rapide au détriment d'autres qui nécessitent plus de temps, des aspects tels que la diminution de la rentabilité de la maintenance à mesure que la durée des droits est réduite, les conditions d'amélioration de l'espace basées sur des investissements dans des actifs dont la durabilité est supérieure aux périodes d'amortissement ou les droits de préemption sur les espaces dont l'affectation prend fin afin que l'activité économique existante puisse être maintenue aux prix du marché actualisés.

5.5.2. Propriété de la matière inerte

En ce qui concerne la matière inerte, la question est différente de celle de l'espace dans la mesure où il ne s'agit pas d'un transfert du droit de propriété d'usage, mais plutôt d'un transfert de ce facteur de production pour une durée indéterminée, c'est-à-dire une capitalisation du facteur de production qui, au moment où il est transféré, fait partie du capital de la personne qui le possède et peut l'utiliser pour l'usage qu'elle souhaite.

PROPRIÉTÉ
Une vente indéfinie qui se comporte comme un élément de création de marché, ce qui implique qu'au moment de la vente, le facteur de production est transféré à un tiers.

Dès que la société accepte de livrer ce bien commun au marché, celui-ci augmente la quantité de biens sur lesquels il agit.

En tant que source de création de marché, le volume de matière inerte sous ses différentes formes déterminera à la fois la taille du marché et les revenus de la société. Le marché est soumis aux décisions de la société concernant la quantité de matière inerte à incorporer. Ces décisions ont des implications dans différentes directions :

- Tout d'abord dans la détermination des prix du marché, ce qui conduit par exemple à une augmentation des prix en cas d'offre restreinte ou, inversement, à une diminution des prix en cas d'introduction accrue de matières inertes.
- Deuxièmement, sous la forme du revenu de la société, sur lequel le niveau maximum de revenu peut être estimé sur la base des conditions d'offre et de demande disponibles.
- Troisièmement, elle intègre un critère de durabilité de l'écosystème dans lequel l'être humain vit en agissant sur la source, un aspect qui est traité dans la section "Durabilité des facteurs de production".

Selon ces trois critères, la formation des prix et la génération de revenus sociaux sont reléguées à la durabilité de l'écosystème. Une durabilité qui, analysée d'un point de vue exclusivement économique, permet la disponibilité des différentes formes de matières inertes dans la création de futurs marchés.

5.5.3. Propriété des êtres vivants

La question de l'introduction des êtres vivants sur le marché présente des similitudes avec ce qui a été dit pour la Matière Inerte ; lorsque des droits de propriété sont transmis à certaines personnes, ils sont assimilés à des biens d'équipement pour leurs propriétaires, biens qui vont développer un comportement marchand dans la recherche de leur rentabilité sous l'application d'autres FP. Cette recherche de rentabilité n'entre pas ici dans la prise en charge adéquate des êtres vivants, mais dans l'impact que la rentabilité des facteurs aura sur eux.

Il s'agit d'êtres vivants auxquels un ensemble de PF est consacré dans le but de générer de la rentabilité, de sorte que le marché devra leur fournir la subsistance, leur offrir un espace sur lequel développer leur existence, leur transporter les éléments complexes nécessaires à leur croissance, le capital sous la forme de machines qui augmentent leur productivité ou d'infrastructures et de bâtiments qui leur permettent d'atteindre leurs objectifs.

influencent également leurs conditions de vie. Le marché n'offrira ce PF que s'il obtient de l'être vivant un loyer qui couvre son utilisation. En l'absence d'une telle espérance de revenu, on peut s'attendre à une plus grande difficulté à transporter les biens nécessaires, à moins de temps investi ou à moins de protection contre tout type d'agent extérieur attaquant l'être vivant.

En ce sens, compte tenu d'une situation actuelle où les plantes et les animaux dont le maintien en tant que PF est rentable pour la société sont déjà soumis à des droits de propriété, il s'agit surtout de facteurs préalablement capitalisés. À l'opposé de cette situation, le rôle des océans se distingue par le fait que la vie s'y développe dans des conditions plus conformes à la liberté et à l'indépendance relative par rapport à l'économie. Ainsi, toute action d'exploitation des océans peut être comprise comme l'appropriation d'un animal qui est sous la responsabilité de la société en faveur des droits de propriété de son ravisseur, les rentes dérivées de ces droits étant répercutées sur la société dans son ensemble. Les rentes sont à nouveau soumises à des conditions de répartition selon les mêmes principes que ceux énoncés dans les cas précédents.

5.6. La capitalisation de la nature

Selon les considérations ci-dessus, ni la matière inerte ni les êtres vivants ne font directement partie du système économique des êtres humains, mais le font en tant que décision d'appropriation de la nature. Une décision nécessaire dans la mesure où les êtres humains ont besoin à la fois d'exister et de couvrir leurs besoins. Tout bien échangé dans le système économique est constitué de matériaux provenant de la terre. De même que tout service est rendu dans un espace concret entouré de différentes formes de matière et d'êtres vivants.

Les matières inertes et les êtres vivants doivent entrer dans le système économique sous l'action de l'homme. Les biens naturels sous forme de matière inerte et d'êtres vivants sont extraits de la nature pour être consommés en tant que biens de consommation directe ou intermédiaire, ou pour leur contribution au développement humain par la création d'un stock de capital. La nécessité pour les deux PF de faire partie du système économique requiert l'existence d'un mécanisme de création de marché qui confère la propriété à la personne morale qui peut lancer le processus d'exploitation économique du PF. Ce mécanisme transforme le FP en bien d'investissement. Ainsi, le stock de capital sous forme de biens issus de la nature peut être considéré comme une nature capitalisée : une nature qui a subi différentes transformations jusqu'à ce qu'elle atteigne une forme actuelle qui peut être utilisée de manière répétée dans le temps à des fins économiques.

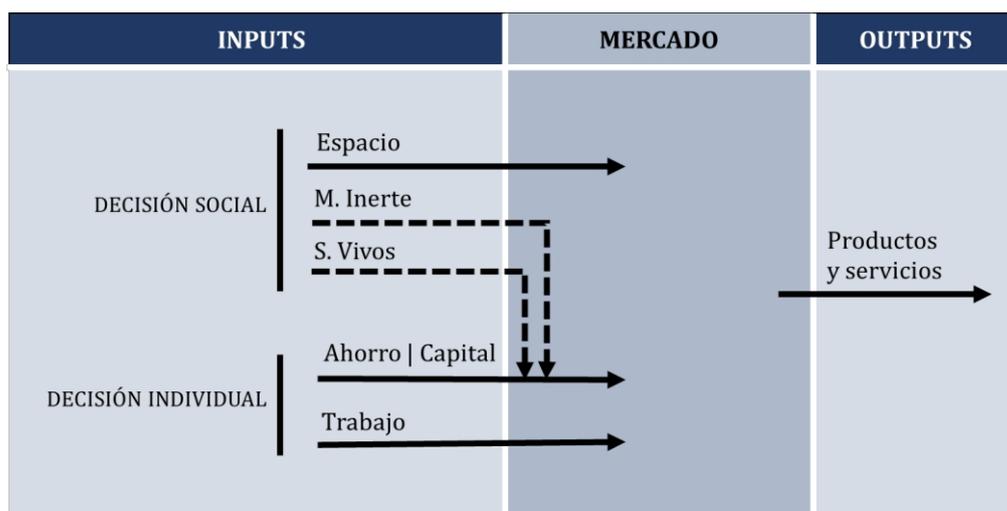


Figure 40 : Représentation des facteurs de production sous la forme d'intrants introduits sur le marché pour la génération de produits et de services. Source : élaboration propre.

La considération de la création de marché diffère de celle utilisée pour la réduction des externalités, comme indiqué dans (Pearce 2004) ; elle n'est pas développée à partir de la vision d'un nouveau marché, mais à partir de la conception de la contribution de quantités définies de PF naturels au marché mondial. L'extraction et la commercialisation de minéraux pour la création d'énergie ou la capture d'animaux marins pour l'alimentation sont des exemples de création de marché. Dans les deux cas, un bien est extrait de la nature dont l'existence est indépendante de l'action humaine, devenant un nouveau facteur de production en tant qu'actif de son propriétaire. La figure 40 illustre la création du marché dans le rôle de la matière inerte et des êtres vivants représentés par une ligne brisée dans le processus de capitalisation. Le marché est ainsi organisé sur la base de l'apport des différents PF sous forme d'*inputs* qui, par le biais des décisions des individus sur le marché, permettent d'obtenir les *outputs* correspondants sous forme de produits et de services destinés à la consommation et à l'épargne.

5.7. Conclusions

Nous vivons dans un monde où l'économie dépend de la combinaison de deux facteurs de production : le travail et le capital. Dans lequel la science économique considère l'existence de trois FP : la terre, le travail et le capital. Et dans lequel l'étude développée propose l'existence de cinq FP aux caractéristiques différentes : L'espace, la matière inerte, les êtres vivants, le travail et le capital, comme le montre le tableau 18.

Le développement économique dans un monde à deux facteurs permet la propriété indéfinie d'éléments antérieurs à l'action humaine, ce qui limite la relation des êtres humains à l'environnement.

LES FACTEURS DE PRODUCTION ET LEUR
PROPRIÉTÉ

l'environnement. De cette manière, une grande partie de la société peut avoir un accès restreint à des zones de terre tout en observant la consommation des ressources naturelles sans recevoir de compensation en retour. Contrairement à la conception à deux facteurs, le modèle proposé permet de fonder l'économie sur une relation entre les êtres humains et l'environnement qui reconnaît le travail et l'investissement, tout en respectant l'accès de tous les êtres humains au PF avant l'action de l'homme. Le modèle travaille principalement sur la mise aux enchères des droits sur les PF de la nature, y compris des concepts fondamentaux pour le fonctionnement des marchés, tels que la capitalisation de la nature ou la création d'un marché de la Matière Inerte.

Enfin, les travaux portent sur la séparation des personnes morales du concept de société, les États et autres institutions étant des personnes morales qui utilisent les ressources de l'économie.

	L'espace	Matière inerte	Les êtres vivants	Travail	Le capital
Origine	Stock	Stock	Stock	Flux de Seres	Stock Seres
	Nature	Nature	Nature	L'homme	L'homme
Propriété (économie)	Société	Société	Société	Personne physique	Personne (juridique)
Résultat de l'action humaine	NON	NON	NON	OUI	OUI
Capitalisable	NON	OUI	OUI	NON	OUI
L'être vivant	NON	NON	OUI	OUI	OUI/NON
Recettes	Location d'espace	Capitalisation Matières inertes	Capitalisation Êtres vivants	Revenu du travail	Revenus du capital

Tableau 18 : Proposition d'EFPP dans l'économie . Source : élaboration propre

Page délibérément blanche

6. LA FONCTION DE PRODUCTION

Les facteurs de production (FP) de l'économie peuvent être regroupés sous une équation appelée fonction de production.¹³⁸ Il s'agit d'une formulation algébrique utilisée à la fois pour les éléments agrégés, parmi lesquels se distinguent les FP classiques de l'économie sous la forme de la terre, du travail et du capital, et pour les analyses microéconomiques qui mettent en relation les *intrants* d'entreprises particulières à la recherche de leur efficacité productive. La fonction de production a été proposée pour la première fois par (Wicksteed 1894), qui a indiqué que :

"Sa forme mathématique nous impose son caractère définitif et audacieux, nous fait prendre conscience de ce que nous faisons en l'assumant et nous fait donc réfléchir. " ¹³⁹

La fonction de production est devenue un outil de base pour expliquer les fondements de l'économie et les relations entre eux. Elle permet de séparer la rémunération associée à chaque facteur en identifiant la contribution individualisée de chaque facteur. Il s'agit d'une formulation associée aux modèles néoclassiques de l'économie qui contribue au développement mathématique de la science, en développant des éléments tels que la productivité totale et marginale des facteurs. Dans l'approche microéconomique, elle est devenue une source de développement de la théorie de l'offre par les producteurs, en étant

¹³⁸ Toutes les fonctions de production sont exprimées sous la forme dans laquelle elles ont été écrites par leurs auteurs respectifs, en respectant leur formulation et en indiquant dans chaque cas la signification de chaque élément.

¹³⁹ Note préliminaire, p.3. Auteur : "Sa forme mathématique impose sa définition et sa clarté, permet de se rendre compte de ce

que l'on fait en l'assumant et donc fait réfléchir".

LA FONCTION DE
PRODUCTION

C'est la base nécessaire au calcul de la fonction de coût et cela permet d'optimiser les quantités des différents facteurs dans le cadre des décisions de l'entreprise.

Selon l'approche macroéconomique, la fonction de production ajoute aux questions techniques d'autres questions de grande importance telles que les questions éducatives, selon lesquelles les étudiants en économie considèrent la fonction comme un outil de base dans leur formation universitaire, ainsi que les aspects moraux liés à l'implication des institutions publiques dans l'optimisation de la production en vue de la réalisation d'objectifs sociaux. Ces questions font que la définition de la fonction de production au niveau le plus élevé d'agrégation de la FP est considérée comme très pertinente pour l'analyse du présent travail.

6.1. Introduction

Contrairement au modèle classique de la terre, du travail et du capital, l'économie d'aujourd'hui repose sur l'utilisation de deux PF seulement, à savoir le travail et le capital (Gaffney 2004). Ces deux éléments sont interdépendants et façonnent les biens et services produits avec une proportion plus ou moins importante de chacun d'entre eux. Ainsi, on peut encore avoir des biens/services à forte intensité de main-d'œuvre, comme le conseil ou le développement informatique, ou d'autres à forte intensité de capital, comme les sociétés de serveurs informatiques ou le transport maritime de marchandises. Le capital, conçu comme une épargne investie, fonctionne comme un facteur de production cumulatif, dans lequel les nouveaux investissements se basent sur ceux réalisés au cours des périodes précédentes, ce qui permet de disposer d'un stock de capital de plus en plus important.¹⁴⁰ C'est ce capital accumulé qui permet d'augmenter la productivité¹⁴¹ du travail afin d'obtenir une plus grande production et donc une plus grande satisfaction des demandes des citoyens.

Ce fondement de la pensée économique actuelle coïncide avec celui qui existe dans les manuels d'économie, tant au niveau de l'introduction qu'au niveau avancé, qu'ils aient une vision générale ou qu'ils soient consacrés à des études spécifiques. Ce sont les manuels utilisés au niveau de l'enseignement qui constituent la base de la pensée économique, parmi lesquels celui initialement publié par Samuelson en 1948 (Samuelson & Nordhaus 2009), dans lequel la fonction de production apparaît sous sa forme, peut être considéré comme un document de référence :

$$Q = AF(K, L, R) \quad 142$$

¹⁴⁰ Pour l'explication, on considère que l'investissement est supérieur à la dépréciation et que le stock est donc en croissance, une hypothèse faite dans l'attente d'une économie de plus en plus complexe.

¹⁴¹ Pour le cas de l'Espagne, voir (Coscolluela Martínez 2010).

¹⁴² Ch. XXV, p.503

Où (Q) est la *production*, (A) la technologie, (K) le capital, (L) le travail et (R) les ressources naturelles.

Contrairement à l'importance accordée au rôle de la terre dans l'économie (Malthus 1970), le développement technologique et la croissance du capital ont permis d'éviter le facteur limitant qu'est la terre. De cette hypothèse sont nées les formulations néoclassiques de la fonction de production dans lesquelles les deux PF utilisées sont le travail et le capital, laissant cette fonction sous la forme de :

$$Q = F(K, L) \quad 143$$

(Solow 1956) a utilisé la fonction de production néoclassique dans sa "Contribution à la théorie de la croissance économique", dans laquelle le :

"Les possibilités technologiques sont représentées par une fonction de production

$$Y = F(K, L) \quad 144$$

Cette formulation a été maintenue dans l'enseignement de l'économie, dans l'enseignement de la macroéconomie il y a une utilisation généralisée des fonctions de production agrégées qui utilisent les FP de la dimension appropriée, c'est-à-dire à leur niveau maximum d'agrégation, en considérant ces fonctions comme celles correspondant à l'étude générale de l'économie, et non à l'étude basée sur les lignes de pensée néoclassiques (Georgescu-Roegen 1970).

Dans le manuel "Introduction to Macroeconomics" de Mochón (Mochón 2009), la fonction de production est utilisée dans le premier chapitre :

$$y = f(L, K) \quad 145$$

La production totale étant une fonction du travail (L) et du capital (K) respectivement, une fonction conforme à ce qui est attendu de la littérature économique précédemment analysée.

Le document (Abel & Bernanke 2001) 'Macroeconomics' utilise la fonction :

$$Y = A F(K, N) \quad 146$$

Dans ce cas, la production totale dépend de la productivité (A), en fonction du capital (K) et du nombre de travailleurs (N), une fonction similaire dans ses fondements mais qui utilise une constante associée à la technologie existante au moment de l'utilisation pour prendre en compte l'augmentation attendue de la productivité des facteurs.

¹⁴³ Ch. XXV, p.508

¹⁴⁴ Auteur trad. lib. trad. : "Les possibilités technologiques sont représentées par la fonction de production $Y = F(K, L)$ ".

¹⁴⁵ Ch. I, p.6

¹⁴⁶ Ch. III, p.71

Troisièmement, le manuel de (Bajo & Monés 2000) "*Curso de Macroeconomía*", indique la fonction de production comme suit :

$$Y=Y(N, K) \quad 147$$

Avec le revenu en fonction du facteur travail (N) et du facteur capital (K), selon les mêmes principes que ceux utilisés ci-dessus.

Ou enfin, dans "Advanced Macroeconomics" (Romer 2006) qui commence au chapitre I avec le modèle de croissance de Solow énonçant la fonction de production :

$$Y(t) = F(K(t), A(t)L(t)) \quad 148$$

Cela implique que pour une période donnée (t), la production sera une fonction du capital (K), du travail (L) et de la technologie (A). Comme on peut le constater, les mêmes principes fondamentaux sont utilisés dans les quatre manuels de macroéconomie, avec des différences dans la prise en compte d'éléments tels que la technologie ou le temps.

Dans le cas des manuels de microéconomie, les fonctions de production sont élaborées sur la base de facteurs de production désagrégés, tels que les matières premières spécifiques, la consommation d'énergie, l'utilisation de machines ou le temps de travail, ce qui n'empêche pas de considérer la terre, le travail et le capital comme des facteurs de production agrégés. Cette situation se traduit par une énumération des facteurs de production classiques afin de formuler ensuite la fonction de production en termes microéconomiques sans identifier ces facteurs.

La "théorie des prix" de Friedman (Friedman 1972) présente une fonction de production individuelle :

$$x_i = f_i(a, b, c, \dots) \quad 149$$

Dans lequel chaque individu (i) utilise différentes quantités de FP appelées (a), (b), (c)... afin d'obtenir un produit (x). Comme mentionné dans le chapitre précédent, Milton Friedman étudie dans le même ouvrage les FP en réduisant les trois classiques à ce qu'il considère comme les deux de l'économie d'aujourd'hui¹⁵⁰.

Le manuel "*Principes de microéconomie*" (Bort 2010), dans son chapitre II sur les "Biens économiques et facteurs de production", parle de la terre et du travail comme facteurs de production primaires, ainsi que du capital comme "facteur de production produit". Il formule ensuite la fonction de production :

$$x = f(v_1, v_2, v_3, \dots, v_n) \quad 151$$

¹⁴⁷ Chap. III, p.60

¹⁴⁸ Ch. I, p10

¹⁴⁹ Ch. V, p.122

¹⁵⁰ Ch. 11, p.246

¹⁵¹ Ch. XI, p.117

Dans le manuel "Intermediate Microeconomics" (Varian 2010), le chapitre XVIII mentionne également que l'EFP :

"sont généralement classés en grandes catégories : terre, travail, capital et matières premières" ¹⁵²

En conservant la structure de l'analyse traditionnelle à trois facteurs, mais en ajoutant les matières premières, un élément naturel dans une analyse microéconomique en raison de son grand impact sur le processus de production de l'entreprise dans sa conception désagrégée. Une fonction de production est proposée sous la forme suivante

$$y = f(x)$$

$$y = f(x_1, x_2)$$

Les PF sont représentés par (x) et la sortie finale est représentée par (y).

Pour (Morales & Núñez 2022), après avoir énuméré les FP classiques, la même formulation est utilisée avec des dénominations différentes des entrées (v) et des sorties (x), ce qui constitue la fonction de production :

$$x = f(v_1, v_2, \dots, v_n) \quad 153$$

En résumé, par rapport aux trois FP traditionnelles définies dans les manuels d'économie, nous constatons qu'au moment de leur formulation mathématique, elles se réduisent à une fonction de production à facteurs agrégés plus simple (Gaffney 2008) dans laquelle, en général, seuls les deux facteurs mentionnés, le travail (L) et le capital (K), sont disponibles, en omettant l'implication du facteur de production terre, implicitement associé à une forme de capital :

$$x = f(L, K)$$

Il s'agit d'une fonction similaire à celle utilisée par (Solow 1956), dans laquelle seuls les facteurs qui obtiennent des rendements sont pris en compte, ce qui implique de ne compter que les rendements du travail et du capital employé. Étant donné que l'on considère ici que les changements techniques n'offrent pas un "rendement du changement technique" mais une augmentation du rendement du capital ou du travail respectif, ils ne sont pas pris en compte dans cette étude de la fonction de production. Il convient de noter que l'élément capital comprend tout ce qui n'est pas considéré comme du travail selon (Friedman 1972). le capital, y compris la terre, les gisements minéraux, etc. Il s'agit également d'une division conforme à celle qui existe selon les critères financiers en vigueur, dans laquelle il y a, en général, deux PF : le travail, en tant que facteur de la propriété individuelle et qui apparaît dans le compte de profits et pertes en tant que

¹⁵² Ch. XVIII, p347

¹⁵³ Partie I, Ch. III, p.58

Le capital, qui figure à l'actif de l'entreprise comme tout ce qui peut être possédé. Dès qu'un facteur de production peut être acquis indéfiniment en échange d'une contrepartie économique, il devient un capital. Il devient un investissement courant avec l'objectif de pouvoir avoir des rendements futurs.

Le travail, en tant que fruit de l'effort humain, devient le facteur de production qu'il n'est pas possible de posséder selon les critères économiques actuels ; la possession du travail serait associée à la possession de la personne dans des conditions qui pourraient être assimilées à celles de l'esclavage.

A côté de ces fonctions de production, il en existe d'autres avec des formulations particulières, comme celle développée par Marshall, publiée par Whitaker et référencée par (Mishra 2007) sous la forme de :

$$P = f(L, E, C, A, F) \quad 154$$

Dans lequel la production (P) est une fonction du travail (L), de l'efficacité (E), du capital (C), de la technologie (A) et de la fertilité du sol (F). Il s'agit d'une combinaison d'éléments ayant des caractéristiques différentes, où l'efficacité, la technologie et la fertilité du sol n'agissent pas en tant que facteurs de production mais en tant que multiplicateurs dont la contribution a été ultérieurement prise en compte dans les facteurs de production formulés eux-mêmes. La technologie est le seul élément inclus dans différentes fonctions de production.

Ou encore, en reprenant l'analyse de (Wicksteed 1894), qui utilise la fonction :

$$P = \Psi(L, C) \quad 155$$

Selon laquelle le produit résultant (P) est fonction de la terre (L) et d'un facteur liant le Capital et le Travail (C), dont il indique :

"...et donc le rendement de la dernière dose fixe le taux qui satisfera le capital plus le travail, et l'excédent ou "surplus" de rendement des augmentations précédentes constitue le montant que le propriétaire foncier est en mesure de réclamer à titre de loyer" ¹⁵⁶

En résumé, on peut voir comment la fonction de production est restée attachée à la PF classique comme forme de représentation de l'économie, réduisant sa formulation à une combinaison de travail et de capital dans laquelle, selon (Robinson 1953), la terre a été formulée comme faisant partie du capital :

¹⁵⁴ p.13

¹⁵⁵ p.24, utilise Ψ comme "fonction de".

¹⁵⁶ p.14, Trad. Lib. Auteur : "par conséquent, le rendement de la dernière dose fixe le taux qui satisfera le capital plus le travail, l'excédent ou le surplus de rendement par rapport aux augmentations ci-dessus constitue le montant que le propriétaire de la terre est en mesure de réclamer à titre de loyer".

"Les biens d'équipement existant à un moment donné sont tous les biens existant à ce moment-là. [...] La caractéristique par laquelle les " biens " sont spécifiés est qu'ils ont une valeur, c'est-à-dire un pouvoir d'achat les uns par rapport aux autres " ¹⁵⁷

Formulation précédée par la considération que :

"la fonction de production a été un puissant instrument d'éducation erronée. " ¹⁵⁸

Compte tenu de la formulation des FP donnée dans le chapitre précédent, à savoir l'espace, la matière inerte, les êtres vivants, le travail et le capital, il est nécessaire de formuler une nouvelle fonction de production qui les englobe, en recherchant une formulation mathématique qui apporte simplicité et clarté conformément aux objectifs initiaux de Wicksteed, tout en contribuant à une définition claire des particularités de chaque FP qui simplifie leur relation positive avec l'éducation.

6.2. Reformulation de la fonction de production

Une fonction de production qui pose un modèle plus élaboré que la version simplifiée de $x=f(L,K)$ utilisée au début, montrant la complexité des relations entre les facteurs de production et les caractéristiques uniques de chacun d'entre eux. Dans ces conditions, le traitement des PF antérieurs à l'action humaine : Espace, Matière inerte et Êtres vivants ne s'inscrit pas originellement dans le facteur de production capital (K), en même temps que, compte tenu des concepts développés tout au long du chapitre précédent, ils ne peuvent être regroupés dans un seul PF Terre.

Il en résulte un modèle économique fondé sur la relation entre cinq PF : l'espace, la matière inerte, les êtres vivants, le travail et le capital. Ils sont différenciés sur la base de leurs caractéristiques uniques d'existence, de propriété, de possibilité d'accumulation et de rémunération.

- **Espace, S (*Space*)** : l'espace, en tant que ^{surface}¹⁵⁹ sur laquelle se déroule l'activité économique. Un espace qui existait avant l'être humain et qui est nécessaire au développement de la vie et donc des activités économiques. Étant antérieur, il n'est pas né du travail ou de l'épargne, mais est en principe indépendant de l'action des êtres humains.

Auteur : "Les biens d'équipement existant à un moment donné sont tous les biens existant à ce moment-là. [...] La caractéristique par laquelle les marchandises sont spécifiées est qu'elles ont une valeur ; le pouvoir d'achat de l'une par rapport à l'autre".

¹⁵⁸ p.81, Trad. Lib. Auteur : "la fonction de production a été un puissant instrument de déséducation".

¹⁵⁹ Bien que cet espace soit initialement considéré comme une surface en raison de sa dépendance à l'égard de la surface terrestre, il est nécessaire de considérer l'espace comme un volume, étant donné que les êtres humains ont été capables de construire à la surface de la terre, de creuser sous celle-ci, de plonger, de naviguer dans le ciel, d'atteindre "l'espace extra-atmosphérique" et même la surface de la lune. C'est aussi dans l'espoir que l'accumulation des réalisations

conduira à de nouvelles planètes et, de là, à de nouveaux horizons de l'univers. Par opposition à l'appropriation de la terre par des individus ou des institutions, telle qu'elle est décrite dans (Pop 2000).

Au sens économique, l'espace est considéré comme tel, indépendamment de la matière ou de la vie qui s'y trouve. Comme il est antérieur mais nécessaire à l'économie, sa relation avec l'activité économique doit se faire au bénéfice de l'ensemble de l'économie, et la rémunération de son utilisation doit donc revenir à l'ensemble de l'économie.

- **Matière inerte, M (*Inert Matter*)** : La matière inerte, en tant que substance ayant une masse qui occupe l'espace sous une forme et dans des conditions données, est considérée ici comme une matière inerte sous quelque forme que ce soit. D'un point de vue économique, elle peut être comprise comme toute matière extraite du sol de la terre. En tant que facteur nécessaire à l'activité économique qui lui est antérieure, son utilisation et ses revenus doivent profiter à l'ensemble de l'économie et non à certaines de ses composantes.
- **Les êtres vivants** : l'ensemble des êtres vivants¹⁶¹ qui peuplent la planète ou l'univers, sur lesquels la vie intelligente a la capacité d'influer, jusqu'à les rendre dépendants de l'action humaine sous forme d'élevage, de semis, de culture ou d'alimentation. Une vie qui se développe en l'absence d'activités économiques, mais qui peut devenir un facteur de production totalement dépendant de l'économie, avec la capacité de la faire croître ou de l'éliminer sur la base de décisions économiques. Une nature qui présente donc une double considération, comme antérieure et indépendante de l'action humaine, mais comme dépendante des décisions humaines pour son développement en termes économiques.
- **Travail, L (*Labour*)** : travail en tant que résultat du temps passé par des êtres humains à des fins économiques, qui contribue au développement de biens et de services demandés par la société. Travail dont la décision concernant la durée et l'intensité dépend de l'être humain qui l'exécute et pour lequel il est rémunéré par un salaire.

¹⁶⁰ Sur ce point et par rapport à l'espace en tant que surface terrestre, différentes considérations surgissent sur lesquelles il est nécessaire d'envisager la relation entre l'économie et l'espace. Premièrement, parce que cette surface terrestre est en évolution continue, de sorte que les surfaces situées au-dessus du niveau de la mer peuvent être créées ou détruites sur la base de questions indépendantes de l'être humain. Deuxièmement, en raison de la capacité de construire et donc de créer des surfaces au-dessus et au-dessous de la surface de la terre.

¹⁶¹ Les êtres vivants sont encore divisés en plantes et en animaux, pour lesquels les particularités de leur prise en compte

Alejandro Segura de la Cal

économique peuvent être envisagées dans chaque cas. Dans le cas des plantes, il convient de souligner l'exemple du traitement du bois, dans sa considération vivante de la nature associée à l'arbre auquel il appartient, mais dans sa considération de l'utilisation en tant que matériau une fois que l'arbre a été coupé et utilisé pour d'autres activités économiques, ce qui présente à son tour des limites en ce qui concerne sa considération en tant que matériau en raison de sa reproductibilité.

- **Capital, K (*Capital*)** : capital résultant de l'épargne de la société, de l'accumulation d'autres facteurs de production pour la création de biens de production. La décision d'épargner et d'investir de manière productive appartient à chaque être humain, et c'est donc lui qui est rémunéré par les revenus du capital, que ces revenus soient obtenus dans des conditions de certitude (intérêt) ou d'incertitude (profit).

Les PF susmentionnées façonnent une économie dotée d'une nouvelle fonction de production, plus complexe, qui rend compte du caractère unique de chacune d'entre elles sous la forme d'une fonction de production :

$$x = f(S, M, B, L, K) \text{ }^{162}$$

Une combinaison de facteurs qui identifie la contribution de chacun et permet sa rémunération adéquate sous forme de loyer de l'espace, de capitalisation de la matière inerte et de capitalisation des êtres vivants, ainsi que de travail (salaire) et de capital (profit/intérêt) à l'égard des individus. En même temps, elle permet d'étudier les conditions particulières sous forme de limites à leur existence, de besoins d'entretien ou de contribution à la stabilité de l'écosystème, en évaluant les bénéfices et les dommages qui peuvent survenir dans chaque cas.

6.3. Conclusions

La fonction de production est un outil précieux pour l'économie car elle permet d'identifier les variables impliquées dans chaque analyse. D'un point de vue macroéconomique, la fonction de production est traditionnellement utilisée comme l'agrégation maximale de la production sous forme de terre, de travail et de capital. Compte tenu des résultats du chapitre précédent, il a été nécessaire de proposer une reformulation de la fonction de production sous la forme de la fonction de production :

$$x=f(S, M, B, B, L, K)$$

Cette fonction de production permet non seulement d'identifier les PF du point de vue de la théorie économique, mais aussi de visualiser la relation entre les différents PF et l'économie actuelle.

Comme nous le verrons dans les chapitres suivants, la formulation de la fonction de production soulève des questions sur le traitement de chaque PF dans la finance d'entreprise, sur son impact et sur la manière dont elle peut être utilisée.

¹⁶² Contrairement au modèle des cinq facteurs de production développé, nous pourrions envisager l'existence d'autres facteurs dont la participation consciente à l'économie est le résultat du développement humain. En ce sens, nous pourrions étudier la condition dans laquelle la science accorde le statut de facteur productif à d'autres éléments tels que le

spectre électromagnétique. De telle sorte qu'elle ne structure pas seulement son utilisation économique, mais qu'elle conduise également à une étude plus adéquate de sa rémunération. La question est donc d'identifier si les propriétés de ce facteur de production peuvent être différenciées du reste des facteurs, nécessitant sa prise en compte individuelle et l'allocation appropriée de ses rentes.

La question de la durabilité de la planète, le traitement de l'espace en tant que lieu de vie pour les êtres humains ou la participation des États aux rentes de chaque PF.

7. LES FACTEURS DE PRODUCTION DANS LA FINANCE

L'étude des FP qui a été réalisée est associée à l'analyse des caractéristiques sur lesquelles elles reposent, parmi lesquelles les conditions de propriété et les rentes se distinguent comme éléments de différenciation. Comme l'a montré la fonction de production, l'économie fonctionne actuellement sur deux FP, le travail et le capital, toutes les formes de ressources économiques autres que le travail ayant été réduites au capital.

L'existence de normes comptables internationales¹⁶³ auxquelles sont associées les vingt plus grandes économies nationales du monde, représentant plus de 80 % du PIB mondial, démontre l'existence d'un consensus mondial dans ce domaine. Ce consensus est le résultat d'un monde globalisé dans le secteur financier, qui a permis le développement de normes comptables internationales (IAS) qui ont contribué à la globalisation des investissements, permettant à tous les investisseurs de disposer d'une information homogène et complète sur les actions des entreprises au niveau mondial. Un marché international unique sur lequel il est possible d'effectuer des analyses,

¹⁶³ Normes comptables IFRS. Utilisées par 168 territoires selon les données de l'organisme en décembre 2023.

des prévisions ou des comparaisons entre entreprises dans le but de maximiser la rentabilité des investissements.

Les normes comptables existantes ont permis l'élaboration d'états financiers qui peuvent être considérés comme associés à la fonction de production néoclassique du marché exprimée dans la section précédente, selon laquelle il n'existe que deux types de PF, le travail et le capital. Dans les états financiers, les FP proposés comme l'espace, la matière inerte et les êtres vivants font partie du capital, étant donné que toute forme de bien immobilier ou de ressource provenant de la nature est considérée comme le capital de son propriétaire, ce qui implique qu'elle est considérée comme un actif.

Ces normes sont structurées en fonction d'éléments comptables qui, en ce qui concerne les PF de nature, développent leurs propres normes. L'IAS40 traite des "immeubles de placement", qui sont "détenus en vue de la location, de l'appréciation du capital ou des deux", et donne ensuite des exemples d'immeubles de placement sous forme de terrains, de bâtiments ou d'immeubles en construction¹⁶⁴ évalués selon les modèles de la juste valeur et du coût. La norme IAS41 sur l'agriculture stipule qu'un "actif biologique est un animal ou une plante vivant(e)" dont on s'attend à ce qu'il procure des avantages économiques à l'entité¹⁶⁵.

Comme nous l'avons vu dans la section 2, les entreprises utilisent les critères les plus pratiques parmi les options disponibles pour leurs objectifs financiers afin de maximiser la rentabilité pour leurs actionnaires. Ces critères vont des aspects comptables aux aspects corporatifs, ce qui leur permet de répartir leurs actifs entre différentes entités juridiques en fonction des meilleures conditions pour maximiser le rapport risque-rendement, une situation possible grâce à des opérations telles que les fusions, les scissions ou les acquisitions.

Comprendre le traitement des FP par le système économique, c'est comprendre comment ils sont comptabilisés. Pour ce faire, il est nécessaire d'étudier les concepts sous lesquels ils apparaissent dans les états financiers, en différenciant principalement si leur comptabilisation est associée à des droits de propriété ou à des contrats commerciaux d'utilisation. Cela signifie qu'ils apparaissent comme des actifs dans le bilan des entreprises ou, au contraire, comme des coûts dans le compte de résultat, sous la forme d'une acquisition ou d'une location du facteur de production, et qui est le propriétaire final des FP.

Cette section étudie la relation entre les FP et les états financiers. Elle part de la relation avec le travail et le FP produit (le capital), pour aller vers les facteurs primaires analysés dans ce document sous la forme de l'espace, de la matière inerte et des êtres.

¹⁶⁴ Réflété dans IAS40, 8. Document référencé dans IFRS1, D7 & D9C.

Vivos, éléments qui, comme indiqué ci-dessus, sont actuellement sous la forme financière de capitaux propres.

7.1. Introduction

En Espagne, la comptabilité est réglementée par le Plan comptable général ¹⁶⁶ qui inclut dans son préambule l'objectif d'une "harmonisation internationale fondée sur la réglementation de l'Union européenne", laquelle repose à son tour sur l'adoption des IAS¹⁶⁷ susmentionnées. Une norme qui, à son tour, dépend du rôle des États dans son élaboration, comme le montre le nom même des *normes internationales d'information financière* (IFRS), qui incluent le concept de nation comme base de l'élaboration des normes comptables.

La prise en compte de l'appartenance à une nation a des implications sur les PF de l'économie. Les Nations unies abordent la question de la "terre et des droits de l'homme" en déclarant que :

"Les lois, politiques et coutumes nationales déterminent généralement la manière dont les terres sont utilisées, contrôlées et transférées. " ¹⁶⁸

Cette situation implique que l'espace PF dépend des décisions prises dans les différents États. Cette condition se répète dans le cas des ressources naturelles, comme le montre le tableau :

"Considérant que toute mesure à cet égard doit être fondée sur la reconnaissance du droit inaliénable de tout Etat de disposer librement de ses richesses et ressources naturelles conformément à ses intérêts nationaux, et sur le respect de l'indépendance économique des Etats " ¹⁶⁹

L'ensemble des éléments décrits ci-dessus signifie que les États¹⁷⁰ ont la capacité d'arbitrer la consommation et les usages des PF de la nature, ce qui permet d'offrir des droits de propriété au marché dans les conditions qu'ils déterminent, ce qui en fait des actifs¹⁷¹ de leurs possesseurs. L'actif d'un bilan comprend l'ensemble des

¹⁶⁶ Voir : Décret royal 1514/2007 du 16 novembre 2007, approuvant le Plan comptable général. "BOE n°. 278 du 20/11/2007.

¹⁶⁷ Voir : RÈGLEMENT (CE) No 1126/2008 DE LA COMMISSION du 3 novembre 2008 portant adoption de certaines normes comptables internationales conformément au règlement (CE) no 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil.

¹⁶⁸ Voir : "Land and Human Rights, Standards and Applications", Nations unies, "Land and Human Rights, Standards and Applications", Nations unies.

¹⁶⁹ Voir : Résolution 1803 (XVII) de l'Assemblée générale du 14 décembre 1962 intitulée "Souveraineté permanente sur les ressources naturelles".

¹⁷⁰ Voir (Locke 1981) p.39, paragraphe 50 : "Il est donc évident que les hommes se sont mis d'accord sur le fait que la propriété de la terre devait être divisée de manière disproportionnée et inégale, c'est-à-dire indépendamment de la société et de l'accord ; car là où il y a des gouvernements, ce sont les lois qui réglementent cette possession".

¹⁷¹ RAE. Définition, 8 : "Tous les actifs et droits ayant une valeur monétaire détenus par une entreprise, une institution

ou un individu".

les propriétés de l'entité juridique concernée sous la forme d'immeubles de placement (IAS40), de biens agricoles (IAS41) ou d'immobilisations incorporelles sous la forme de dépôts et de prospection (IFRS6). En outre, les PF de nature peuvent apparaître sous la forme de stocks (IAS2) de l'entreprise à commercialiser.

Ces déclarations transfèrent les décisions relatives à la terre en tant que PF classique aux différents États, en donnant à l'autorité politique correspondante la capacité de décider de l'exploitation de leurs ressources nationales. Ainsi, les États deviennent propriétaires de terres qu'ils peuvent offrir au marché, la propriété étant comprise en Espagne comme un droit " d'utilisation, de jouissance et d'exploitation " ¹⁷². Cette condition est reflétée par (Azpitarte 2018) dans son affirmation :

"Dans le droit espagnol de l'urbanisme, il n'existe pas de droit de propriété dans lequel le propriétaire est souverain de ce qu'il possède" ¹⁷³.

On observe donc une combinaison de deux éléments coexistant dans le système économique actuel : d'une part, la figure de l'État apparaît comme le propriétaire et le responsable de tous les biens naturels, tandis que, d'autre part, sur le marché, les droits sur ces PF sont associés au concept de capital. Cette situation conduit à revoir les fonctions de production énoncées au chapitre VI, en partant de la fonction classique :

$$x = f(L, K)$$

Le problème réside dans le fait de considérer tout bien autre que le travail comme du capital, ce qui signifie que dans une économie où les biens disponibles sont soumis à des droits de propriété (Rudden 1994) ¹⁷⁴, c'est-à-dire comme des actifs, un citoyen sans capital ne peut compter que sur son travail pour développer sa vie, le principal problème de cette condition étant la nécessité de vivre dans un espace et de disposer d'un minimum de matières inertes et d'êtres vivants. La capacité à développer la vie en fonction de l'accès à l'énergie peut être illustrée par la corrélation entre la qualité de vie et la consommation d'énergie (Alam et al. 1991).

La situation peut être illustrée par le cas des établissements informels (Segura et Linera 2022), où des millions de personnes vivent dans une économie dite informelle qui n'accorde pas de droits de propriété et ne permet pas de recourir aux marchés financiers pour des investissements de base dans leur vie. Dans ces conditions, les citoyens n'ont que leur travail pour sortir de l'économie informelle.

¹⁷² Art. 12, décret législatif royal 7/2015, du 30 octobre, approuvant le texte révisé de la loi sur la réhabilitation foncière et urbaine.

¹⁷³ Ch.9, p.122

¹⁷⁴ En traitant de la question de la propriété sous forme de richesse : *"En tant qu'investissement, chaque objet individuel est traité en termes, non pas de ses qualités inhérentes, mais de son coût d'opportunité. Cette dernière fonction révèle un fait important : en tant qu'élément d'un portefeuille, chaque objet peut être modifié ou converti. Rien n'est unique.*

Cela produit à son tour des conditions de travail uniques qui affectent davantage les jeunes, les femmes et les personnes ayant un faible niveau d'éducation (Mazumdar 1976), une situation qui affecte négativement les possibilités de croissance économique (Barro 2001). Face à cette situation, les espoirs d'amélioration sociale de la population qui n'a pas accès aux différentes formes actuelles de capital ont été placés dans l'intervention publique, pour laquelle on a recours à l'intervention arbitraire du secteur public dans l'économie formelle.

Le problème de l'inégalité non associée à l'action humaine est la considération que la FP du capital englobe des FP qui n'ont pas les qualités pour l'être, il ne s'agit pas seulement d'accéder à la propriété formelle (Soto 2000)¹⁷⁵, mais de donner d'abord accès à la FP de la nature ou à ses rendements aux citoyens qui sont actuellement dans l'informalité. C'est là qu'intervient la fonction de production proposée dans le chapitre précédent :

$$x=f(S, M, B, B, L, K)$$

Celle qui propose la prise en compte indépendante des PF Espace, Matière inerte et Etres vivants en matière de capital, pour laquelle le comportement de chaque PF doit être analysé au regard des modèles financiers existants.

Lorsque l'on examine les éléments qui peuvent figurer à l'actif d'un bilan, on trouve des éléments présentant de grandes différences (par exemple des terrains, des véhicules, des arbres fruitiers, des machines, des bâtiments, des stocks, des droits sur des matières premières, des métaux ou des produits manufacturés), qui mettent en relation des éléments du capital naturel (Gylfason 2001) avec d'autres formes de capital dérivées de l'action humaine. Malgré leurs particularités, tous les éléments sont actuellement détenus par la personne morale au moment où ils apparaissent dans le bilan. Dans cette situation, les éléments liés à la terre peuvent être séparés, ce qui impliquerait de séparer les biens immobiliers des biens mobiliers, de sorte que les terres, les plantations, les infrastructures ou les bâtiments prennent la forme de biens immobiliers, tandis que les machines, les véhicules ou les stocks se comportent comme des biens mobiliers. En séparant leur classification selon qu'ils se trouvent à l'état naturel ou qu'ils sont le résultat d'un investissement économique d'autres facteurs de production, nous obtenons que l'espace ou les droits sur les matières premières apparaissent à l'état naturel, tandis que tous les autres biens apparaissent comme le résultat d'un processus de transformation économique à partir des *intrants* d'origine.

7.2. Les facteurs de production classiques dans les états financiers

Tout d'abord, il convient d'examiner le rôle des deux FP présentes dans la fonction de production classique dans les états financiers.

7.2.1. Le capital dans les états financiers

Le capital PF est représenté dans l'entreprise par les actifs fixes du bilan, son reflet dans le compte de résultat se fait par un processus d'amortissement ou de dépréciation de ceux-ci. Il s'agit d'un ajustement comptable de la perte de valeur du capital au fil du temps. Le capital, qu'il se présente sous la forme physique de machines, de moyens de transport ou sous la forme d'actifs incorporels tels que les brevets, apparaît sous la forme d'actifs non courants ou fixes qui sont destinés à rester dans l'entreprise. Outre les immobilisations, il existe d'autres actifs tels que les actifs circulants et disponibles, qui prennent également la forme de biens de l'entreprise, en l'occurrence à court terme. Cette différenciation entre le court et le long terme est associée aux notions d'exploitation et d'investissement, quel que soit le type d'actif considéré.

Il est fréquent que la propriété et l'utilisation des actifs soient séparées ; une entreprise peut louer le capital d'une autre, une situation illustrée dans les modèles généraux de crédit-bail ou dans d'autres tels que le *crédit-bail de machines* ou de véhicules, auquel cas le capital apparaît dans le compte de résultat de l'entreprise locataire plutôt que dans le bilan. Dans ce cas, le capital apparaît dans le compte de résultat de l'entreprise preneuse plutôt que dans son bilan. Toutefois, il y aura une entité juridique qui sera le propriétaire final de l'immobilisation, qui sera celle dans laquelle l'immobilisation apparaîtra en tant qu'actif dans son bilan.

7.2.2. Le facteur de production Le travail en tant que bien d'équipement

Actuellement, la main-d'œuvre des PC est présentée dans les états financiers comme un élément de coût dans le compte de résultat. Le coût de l'investissement en main-d'œuvre par personne est comptabilisé dans la période correspondante et sa valeur est reflétée dans le compte de résultat. En règle générale, si le coût est associé à la réalisation de recettes, il s'agit d'un coût variable, tandis que s'il fait partie de la structure de l'entreprise, il est comptabilisé comme un coût fixe.

Leur part dans l'entreprise n'apparaît pas dans le bilan. Le fait qu'elle apparaisse à l'actif impliquerait la propriété de l'entreprise sur la main-d'œuvre des PF, ce qui pourrait généralement être considéré comme associé à des formes d'esclavage. En règle générale, le bilan peut présenter des soldes sous forme de dettes de l'entreprise envers le travailleur ou du travailleur envers l'entreprise, qui ne sont rien d'autre que des

Alejandro Segura de la Cal

décalages temporaires entre le compte de résultat et le flux de trésorerie de l'entreprise, mais qui n'ont aucun effet au niveau de la propriété.

Cette situation dans laquelle il est globalement accepté que le travailleur ne puisse pas faire partie du bilan de l'entreprise est une situation exceptionnelle dans l'histoire. L'abolition de l'esclavage apparaît comme une réponse sociale des deux derniers siècles, un aspect démontré par (Piketty 2014) lorsqu'il illustre comment les esclaves représentaient environ un tiers de la richesse de la société américaine en 1777.¹⁷⁶ L'abolition de l'esclavage est une réponse sociale des deux derniers siècles. La propriété d'un autre être humain implique sa conversion en un actif du propriétaire et relève donc d'un concept de capital, dans la terminologie précédemment utilisée pour d'autres facteurs de production, qui pourrait être considéré comme une capitalisation de l'être humain, comme le reflètent, pour le cas du Brésil, (Rodrigues et al. 2015) dans l'épigraphe suivante

*"les actifs mobiles et le bétail"*¹⁷⁷. Le fait que le travail humain ait cessé de prendre la forme d'un capital et l'étude du processus historique suivi pour abolir l'esclavage sont présentés comme une source de connaissances sur la manière d'aborder la question de l'esclavage.

aux autres facteurs de production sur la base de leurs propriétés en tant que PF.

Cette prise en compte de l'esclavage est également illustrée par les données du *Slave Voyages Consortium*¹⁷⁸, qui montrent qu'en 1776, année où Adam Smith indique que les PF sont la terre, le travail et le capital, on pouvait encore considérer que les trois facteurs de production pouvaient prendre la forme d'un capital. Au total, 277 navires ont été enregistrés cette année-là, transportant des êtres humains à travers l'Atlantique en tant qu'esclaves pour servir dans différentes régions d'Amérique, montrant que sur les 78 426 embarqués, 69 724 ont été débarqués. Ces données impliquent qu'à l'époque, certains citoyens pouvaient être propriétaires de l'espace foncier sur lequel ils exerçaient une activité commerciale, ainsi que des personnes qui travaillaient dans cette activité et des machines acquises pour y intervenir. La propriété signifiait qu'ils étaient en mesure d'acheter ou de vendre à leur gré à la fois de l'espace, comme la matière inerte, et des êtres humains en tant que capital.

En 1776, cette situation plaçait la terre et les personnes dans les actifs fixes du bilan, au même titre que n'importe quel type de machine ou moyen de transport utilisé pour l'exploitation. En 1833, le "Slavery Abolition Act"¹⁷⁹ est adopté pour tous les esclaves des colonies britanniques, ce qui transforme la traite atlantique. L'abolition de l'esclavage lors de la guerre civile américaine¹⁸⁰. Dès 1948, la Déclaration universelle des droits de l'homme des Nations unies¹⁸¹ établit que tous les êtres humains naissent égaux en dignité et en droits.

¹⁷⁶ Ch. 4, p.178

¹⁷⁷ Trad. Lib. auteur : "Biens meubles et immeubles".

¹⁷⁸ Voir les bases de données à l'adresse suivante : slavevoyages.org

¹⁷⁹ 28 août 1833

¹⁸⁰ 13e amendement à la Constitution américaine : abolition de l'esclavage du 31 janvier 1865. Source : "National Archives".

¹⁸¹ Article 4

Actuellement, la propriété des êtres humains est légalement abolie, mais les données de l'Organisation internationale du travail indiquent¹⁸² qu'environ 50 millions de personnes vivent dans des conditions d'esclavage, de travail forcé ou de mariage forcé. Dans les deux cas, cela implique la propriété d'un être humain entre les mains d'un autre, une situation qui peut encore être représentée comme du capital.

Le parcours décrit montre l'évolution d'une société dans laquelle les gens ont fini par reconnaître les droits à la liberté de tous les individus, en faisant passer les relations entre eux de conditions de propriété à des conditions contractuelles, en respectant les accords conclus entre les parties dans des conditions de liberté. En bref, l'être humain a disparu du bilan des individus et des entreprises, et le paiement du travail effectué a été enregistré dans le compte des pertes et profits.

7.3. Les facteurs de production naturels dans les états financiers

Les PF déclarés de la nature, conçus comme l'espace, la matière inerte et les êtres vivants, sont antérieurs à l'action humaine et, par conséquent, leur rôle dans les états financiers est examiné ci-dessous.

L'utilisation de l'EFP sur le marché présente deux aspects distincts :

1. **Action d'entreprise** : l'introduction en tant qu'éléments de la chaîne de production et de génération de valeur de l'entreprise dans des conditions de certitude, en considérant une espérance de valeur d'achat égale à la valeur au moment de la vente.
2. **Activité spéculative** : dans l'attente d'une réévaluation de l'actif pendant la période où il fait partie du bilan de l'entreprise dans le cadre du processus de vente et d'achat. Elle peut générer un bénéfice/une perte pour l'entreprise indépendamment de la création de valeur pour l'entreprise, résultat qui sera transféré au compte de résultat en tant que variation du prix des actifs. L'activité spéculative n'est pas étudiée sous l'angle de considérations positives ou négatives en soi, mais au sens de l'économie autrichienne (Kirzner 2011)¹⁸³ comme une réponse du marché à une opportunité de profit dans un processus de coordination spontanée. Cela implique que la spéculation devient un élément naturel du marché qui contribue à réduire les variations de prix.

¹⁸² Voir : 'Forced Labour and Forced Marriage', Sept. 2022, p.19.

¹⁸³ Voir : annexe, p.339, "Speculation as an Aspect of Intertemporal Markets",

l'analyse et la réponse aux décisions de spéculation doivent être basées sur les mécanismes du marché, et non sur les décisions de régulation du marché.

Pour les trois PF de la nature, il peut y avoir à la fois des usages d'exploitation et d'investissement. Les usages liés à l'exploitation directe comme les ^{stocks}¹⁸⁴ qui peuvent s'illustrer dans l'intermédiation comme l'achat et la vente de biens immobiliers, de matières premières ou de bétail, tandis que les usages liés à l'investissement sont généralement plus associés aux biens immobiliers grâce à leur capacité à générer des revenus périodiques à partir de leur utilisation, ainsi qu'aux différents êtres vivants grâce à leur capacité à offrir des rendements basés sur les produits qu'ils génèrent (par exemple les fruits ou le lait) sans entraîner la perte de l'actif.

Cette répartition de l'IP est associée à la comptabilité des pays, comme on peut le voir dans le cas de l'Espagne dans le ^{Plan} ^{comptable} ^{général}¹⁸⁵, selon lequel les différents groupes de comptes sont reflétés dans les états financiers, comme le montre la figure 41. Ce dernier montre le groupe 2, les actifs fixes, avec l'incorporation d'actifs tels que ceux traités sous forme de biens immobiliers, de matières premières ou d'êtres vivants, qui sont donc des biens d'investissement permettant de générer des revenus au lieu d'être considérés comme des éléments disponibles pour l'exploitation sur le marché.

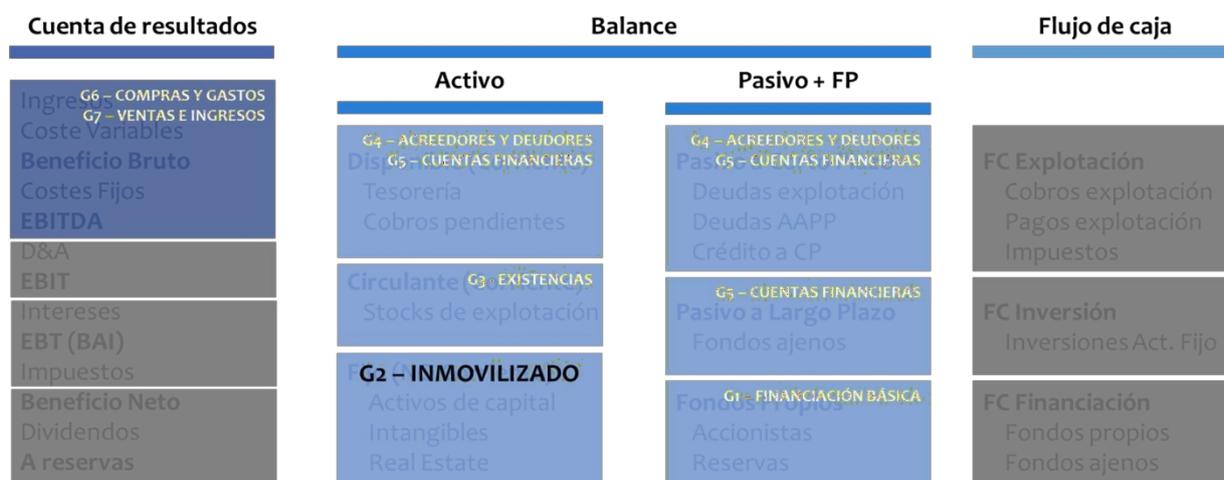


Figure 41 : Localisation des différents groupes de comptes selon le PGC approuvé dans le RD 1514/2007. Source : Préparé par les auteurs

¹⁸⁴ IAS2, "Stocks".

¹⁸⁵ Décret royal 1514/2007 du 16 novembre 2007, approuvant le plan comptable général.

7.3.1. Espace dans les états financiers

Actuellement, l'espace figure principalement dans les états financiers sous la forme d'^{actifs immobilisés}¹⁸⁶, situés au même endroit que d'autres éléments de capital tels que les machines ou les actifs incorporels tels que les brevets. L'espace apparaît au bilan avec les interventions qui y ont été faites, qui peuvent prendre la forme de logements, de magasins, d'infrastructures ou autres, identifiant à la fois la valeur de l'espace et le capital immobilier associé. Comme pour les autres actifs fixes, son utilisation apparaît dans le compte de résultat sous la forme d'une dépréciation de sa valeur, qui n'est pas nécessairement due à la dépréciation réelle de l'actif, mais résulte d'un ajustement comptable qui attribue une valeur d'utilisation dans le temps.

L'espace est actuellement comptabilisé sous la forme de capital, ce qui implique que l'économie traite les différentes formes de capital et d'espace de la même manière, bien qu'elles aient des caractéristiques et des justifications différentes, comme nous l'avons vu plus haut. Par ailleurs, comme nous l'avons montré pour l'analyse de la capitalisation du secteur immobilier, dans le cas du capital et de l'espace, les changements extraordinaires de valeur apparaissent dans le compte de résultat comme une réévaluation ou une dévaluation du capital, avec un impact direct sur le bénéfice de l'entreprise. En d'autres termes, une variation de la valeur d'un actif peut affecter le résultat d'exploitation de la même manière que le produit des ventes, à la différence que le premier est un événement extérieur aux opérations de l'entreprise et n'a pas de coûts associés, tandis que le second est l'activité de l'entreprise elle-même et sera soumis aux coûts variables de la fourniture du bien ou du service en question.

Dans ce format comptable, l'espace est assimilé à du capital, il est situé dans le même espace du bilan que les biens figurant dans les immobilisations, et le même ajustement comptable est effectué dans le compte de résultat sous la forme d'un amortissement, ce qui en fait un actif de capital soumis aux conditions du marché pour l'investissement en capital, mais néanmoins soumis à des caractéristiques différentes.

Contrairement à cette conception, l'espace en tant que PF indépendant apparaît comme un bien de la société qui ne conçoit pas de propriété indéfinie comme on le propose actuellement. La considération économique de l'espace comme bien social permet de le louer à des personnes morales qui peuvent en faire le meilleur usage sur le marché. Il perd alors sa fonction d'actif pour devenir un droit d'usage contractuel à l'enchère maximale sur le marché, ce qui implique qu'il apparaisse comme un coût dans le compte de résultat du détenteur de ses droits.

¹⁸⁶ IAS40 "Immeubles de placement".

L'élément principal de la situation décrite pour les PF est le changement d'identification du terrain, ainsi que des bâtiments qui s'y trouvent, qui passent de la forme d'un actif, comme le montre le graphique 42 du bilan (encadré 2), au remplacement de son comportement par celui d'un usage, qui se reflète dans le compte de résultat (encadré 1).

Cuenta de resultados	Balance		Flujo de caja
	Activo	Pasivo + FP	
Ingresos			
Coste Variables			
Beneficio Bruto 1	Disponible (Corriente)	Pasivo a Corto Plazo	FC Explotación
Costes Fijos	Tesorería	Deudas explotación	Cobros explotación
EBITDA	Cobros pendientes	Deudas AAPP	Pagos explotación
D&A		Crédito a CP	Impuestos
EBIT	Circulante (Corriente)	Pasivo a Largo Plazo	FC Inversión
Intereses	Stocks de explotación	Fondos ajenos	Inversiones Act. Fijo
EBT (BAI)	Fijo (NO Corriente)	Fondos Propios	FC Financiación
Impuestos	Activos de capital	Accionistas	Fondos propios
Beneficio Neto	Intangibles	Reservas	Fondos ajenos
Dividendos	Real Estate 2		
A reservas			

Figure 42 : Structure simplifiée des états financiers d'une entreprise montrant les deux principaux éléments discutés dans la section, 1 : Sources des coûts et des dépenses de l'entreprise. 2 : Actifs courants et fixes de l'entreprise. Source : Élaboration propre.

Le rôle des autorités publiques dans la définition de ce traitement de l'espace en tant que bien est remarquable. Cette activité peut traditionnellement être considérée comme un transfert de propriété foncière en échange d'une contrepartie, comme dans les cas de la reconquête de la péninsule ibérique, de la colonisation dérivée de la découverte de l'Amérique¹⁸⁷, des processus de désaisissement espagnol (Rueda 1997)¹⁸⁸ ou de la conquête de l'Ouest¹⁸⁹. À l'heure actuelle, cette activité se poursuit en mettant l'accent sur la

¹⁸⁷ Voir le cas du Mexique dans (Prem 1992), p. 448 : "La propriété était acquise par le biais de plusieurs procédures, dont la documentation est inégale. Au début, l'usurpation était courante, reflétant la conquête, l'arbitraire de la première Audiencia et la lenteur de la mise en place d'un système juridique dans la colonie" (Prem 1992, p.448).

¹⁸⁸ Voir p.29 : "Le désenchevêtrement connu sous le nom de "de Godoy" était lié, comme il sera désormais habituel, aux problèmes du Trésor", ou p.44 : sur le plan de Mendizábal "les ressources dérivées du processus de désenchevêtrement seraient utilisées pour maintenir la dette aussi basse que possible", ou p.71 : "Dans une proportion plus ou moins grande selon les périodes, il y a un point sur lequel tous (les politiciens) sont d'accord : profiter du désenchevêtrement pour augmenter les coffres de l'État et de ses institutions".

¹⁸⁹ Voir "Library of Congress" sur loc.gov : "Indian land for sale : get a home of your own, easy payments. Titre parfait. Possession dans les trente jours. Fine lands in the West" montrant la vente comme une action du ministère de l'Intérieur

pays en développement, y compris la location et la vente de terres (Cuffaro & Hallam 2011) (Von Braun & Meinzen-Dick 2009)¹⁹⁰ (Evers et al. 2013)¹⁹¹.

7.3.2. Matière inerte dans les états financiers

Pour la plupart des entreprises, les matières inertes apparaissent dans les états financiers comme une consommation de biens dans le compte de résultat. Les biens qui sont consommés pour générer des revenus pour la période sont comptabilisés comme des coûts variables. Ces biens peuvent être une partie intrinsèque d'un produit vendu, comme les matériaux à partir desquels un produit final est fabriqué. Il peut également s'agir des matières premières consommées au cours du processus, qui peuvent inclure les matières premières utilisées pour fournir l'énergie utilisée.

Dans le cas de la matière inerte, ses actifs se retrouvent également dans le bilan, en tant qu'actifs circulants stockés en attente d'être consommés dans la génération des ventes de l'entreprise. Qu'il s'agisse de matières premières à l'état naturel, de produits intermédiaires au stade de la fabrication ou de produits finis en fonction des objectifs de l'entreprise, ils se retrouvent dans l'actif circulant de l'entreprise.

En raison de leur importance sociale, on peut considérer ici des exemples de sources d'énergie telles que le pétrole, le charbon ou le gaz naturel, qui sont acquises par l'entreprise à un moment donné, lorsqu'elles entrent dans le bilan. À partir de ce moment, elles sont consommées ou vendues, leur coût et le revenu correspondant apparaissant dans le compte de résultat de l'entreprise et le bénéfice qui en découle.

Contrairement à l'assimilation au capital dès l'origine, la conception de la Matière Inerte comme PF de la société implique la nécessité d'une décision sociale pour l'introduire sur le marché au moyen du mécanisme de génération de marché susmentionné. Cette décision devient le processus de capitalisation de la Matière Inerte qui, par le biais du processus d'enchères, entre dans le capital de son acquéreur et acquiert ainsi la forme actuelle du capital.

Étant donné que, comme dans la section IX, le processus de capitalisation est associé à l'offre sur le marché, dans des conditions durables, du FP de matières inertes, il convient également d'évaluer le rôle politique de la section X, dans laquelle les politiques fiscales sont confrontées aux rentes générées par les FP de la nature, et la taxation du FP de matières inertes peut être considérée comme un facteur important à prendre en compte.

¹⁹⁰ Des exemples de reportages sur les transactions entre acteurs publics et privés peuvent être vus, indiquant que "de nombreux gouvernements, soit directement, soit par l'intermédiaire d'entités publiques et de partenariats public-privé, sont en train de négocier ou ont déjà conclu des accords de location, de concession ou d'achat de terres arables à

l'étranger".

¹⁹¹ Voir p. 2, "La spéculation sur la valeur croissante des terres arables est l'un des principaux moteurs des acquisitions de terres à l'étranger, impliquant non seulement des terres arables, mais aussi des terres arables.

seulement les investisseurs privés, mais aussi les banques, les gouvernements et les fonds souverains".

l'entretien de l'actif du PC Matière inerte comme une forme d'imposition moins mauvaise que d'autres formes plus généralement utilisées.

7.3.3. Les êtres vivants dans les états financiers

Le traitement des êtres vivants peut être considéré comme similaire au traitement des matières inertes, étant dans ce cas associé au concept d'"actifs biologiques"¹⁹² du point de vue de l'investissement. Dans le cadre du concept d'actifs, des exemples peuvent être trouvés pour le bétail, la sylviculture ou les vignobles¹⁹³ qui apparaissent actuellement dans les bilans de leurs propriétaires.

Contrairement au cas de l'IP "Matière inerte", dont le maintien des stocks peut être considéré comme indépendant de l'action humaine, l'IP "Êtres vivants", telle qu'elle existe aujourd'hui, dépend fortement du marché ; une diminution de sa taille mettrait en péril l'existence même de l'IP. Cette dépendance signifie qu'ils doivent continuer à être considérés comme un actif.

Les changements produits dans le cadre du traitement PF Êtres vivants sont donc associés à des formes de vie qui n'ont pas été capitalisées auparavant, ce qui réduit considérablement l'impact par rapport aux effets indiqués pour l'espace et la Matière inerte. C'est toutefois le cas des êtres vivants dans les océans qui présente les plus grandes possibilités de mise en œuvre dans le cadre de la vie dans les biens communs mondiaux (Schrijver 2016)¹⁹⁴. un aspect qui comprend à la fois des critères de durabilité et des critères de génération de revenus pour la société¹⁹⁵.

7.4. Bilan des facteurs de production naturels

Cette section soulève la question des implications sur les états financiers des droits de propriété des PF de la nature et des loyers générés. La question qui se pose est de savoir à partir de quel moment ces actifs sont considérés comme faisant partie du marché, et à quel moment le terme "propriété de la société" prend tout son sens. L'existence d'une réserve de matière inerte (pétrole ou gaz naturel, par exemple) ou d'êtres vivants dans leur habitat naturel (stocks de poissons, par exemple) est initialement étrangère à l'action de l'homme, ce qui limite sa prise en compte en tant que propriété. Des activités telles que la prospection ou l'exploitation d'un gisement de pétrole ou de gaz naturel ne peuvent être considérées comme des biens.

¹⁹² IAS41, "Agriculture

¹⁹³ Rapport d'audit de Bodegas Riojanas, SA, p. 11, "Le groupe inclut dans les immobilisations corporelles, sous la classification des actifs biologiques, la valeur des vignes détenues par le groupe. Cette immobilisation est amortie linéairement sur la durée de vie utile estimée des vignes, qui est de 17 ans".

¹⁹⁴ Espaces comprenant "la haute mer, les grands fonds marins, l'espace extra-atmosphérique, la Lune et les autres corps célestes, ainsi que les régions polaires, qui peuvent être considérés comme des biens communs mondiaux étant donné qu'aucune entité nationale n'a la capacité de revendiquer une juridiction exclusive sur eux".

¹⁹⁵ Des loyers qui sont toutefois nettement inférieurs à ceux qui peuvent être générés par la location d'un espace.
ainsi que des matières inertes, voir FAO : "La pêche illicite coûte au monde jusqu'à 23 milliards de dollars par an".

La découverte de ces biens naturels soulève déjà la question de la relation que les humains entretiennent avec eux. Leur existence n'implique pas leur participation au marché, bien qu'elle puisse avoir une influence sur les décisions de marché des agents ; la connaissance de la possibilité de les utiliser sur le marché futur modifie le marché actuel.

Ce dilemme pose la question de l'opportunité de dresser un bilan de ce que l'on pourrait appeler les actifs de la nature (Friedman, G. 2001)¹⁹⁶ (Barbier 2008). Le fait qu'un bilan porte un sens d'actif et donc de propriété implique la capitalisation de la ressource avant sa commercialisation sur le marché. Une propriété différente de celle de (Boyce 2001) en indiquant que les actifs naturels incluent :

*"La terre sur laquelle nous vivons et cultivons nos aliments et nos fibres ;
l'eau que nous buvons et que nous utilisons pour irriguer les cultures, produire
de l'électricité et éliminer les déchets ; l'atmosphère...*

qui enveloppe notre planète ; les poissons de l'océan, les arbres de la forêt et tous

les autres animaux et plantes, sauvages et domestiqués ; les minerais, les minéraux et

les combustibles fossiles ; et

l'énergie du soleil..." ¹⁹⁷

Expression dans laquelle tous les biens de la nature sont considérés comme des actifs (propriété), assimilant la faune à la vie domestique des animaux, ou les minéraux à l'état naturel à ceux qui sont extraits et stockés pour être utilisés. Sous la considération de biens, on peut comprendre la propriété humaine de tous les biens sur Terre ou en dehors de celle-ci. Contrairement à cette définition, le changement de forme de la nature en actif implique sa prise en compte en tant que PF et donc sa capitalisation et son entrée sur le marché.

La préparation d'un bilan des PF de la nature dans des conditions de marché implique un traitement pré-marché des biens de la nature, mais permet également de structurer l'information disponible au moyen d'outils financiers largement connus.

La différenciation entre l'équilibre national et l'équilibre mondial repose sur le consensus entre les États sur la souveraineté permanente des ressources naturelles¹⁹⁸, un consensus qui ne réduit pas les différences d'accès aux ressources par les êtres humains en fonction de l'État dans lequel ils se trouvent, ce qui favorise l'élaboration d'une stratégie de développement durable et d'un plan d'action pour le développement durable.

¹⁹⁶ Voir : "La société fait la propriété". Les systèmes économiques se définissent par ce qu'ils permettent de devenir des biens et par l'étendue de la propriété.

varie énormément".

¹⁹⁷ Trad. Lib. Auteur : "la terre sur laquelle nous vivons et cultivons ; l'eau que nous buvons et utilisons pour irriguer les cultures,

Alejandro Segura de la Cal

produire de l'électricité et éliminer les déchets ; l'atmosphère qui enveloppe notre planète ; les poissons dans l'océan, les arbres dans la forêt et tous les autres animaux et plantes, sauvages et domestiqués ; les minéraux et les combustibles fossiles ; et l'énergie du soleil...".

¹⁹⁸ Voir (Soros 1999) p. 195 : "Nos accords internationaux sont fondés sur la souveraineté des États et les États sont guidés par leurs propres intérêts".

des bilans globaux qui permettent de comparer les *stocks* par habitant à différents niveaux d'agrégation.

7.4.1. Rentes des facteurs de production naturels

La participation au marché des PF de la nature entraîne la génération de rentes, qui sont périodiques pour l'utilisation de l'espace et ponctuelles pour la capitalisation de la Matière Inerte et des Êtres Vivants. Dans le modèle proposé, ces rentes apparaissent comme des revenus de la société, ce qui implique une participation aliquote de tous les membres de la société, aspect qui relève d'une comptabilité indépendante sans rapport avec les comptes nationaux.

7.5. Conclusions

Les problèmes sociaux tels que l'inégalité ou l'existence d'économies informelles sont généralement imputés au capitalisme en tant que modèle économique, mais la base du problème réside dans la définition du capital en tant que FP. La reformulation de la FP et de la fonction de production soulève la question de la révision des conditions dans lesquelles ces facteurs sont pris en compte afin de passer des concepts de la théorie économique à un impact sur les marchés réels.

Les changements proposés dans la prise en compte du capital PF impliquent la nécessité d'envisager la publication de bilans montrant les actifs naturels des entreprises nationales, ou de préférence de l'entreprise globale sur le PF de la nature. Dans ce modèle de rapport, il serait possible de travailler aux conditions du marché sur ces facteurs, y compris la location d'espace à la société ou la capitalisation de la matière inerte et des êtres vivants dans le processus de capitalisation de la nature.

Page délibérément blanche

8. LE MÉNAGE DANS LES FACTEURS DE PRODUCTION

La formulation des FP faite reprend le problème immobilier à la jonction de l'espace et du capital comme le plus intéressant et le plus difficile de l'économie (Marshall 1920). Dans une société où les deux tiers du capital mondial se trouvent dans l'immobilier¹⁹⁹, dont la moitié sous forme de logements et autres bâtiments, le concept d'espace comme PF indépendant pose des problèmes majeurs de gestion sur le marché. Dans les pays développés, on peut considérer que l'espace disponible est principalement capitalisé sous forme de bâtiments ainsi que d'investissements agricoles et autres. Étant donné l'impossibilité économique de séparer ces investissements des terrains sur lesquels ils sont situés, le problème se pose de savoir si les FP doivent être considérés soit comme de l'espace, soit comme du capital.

Considérer les terrains bâtis comme un espace de PF pour lequel tous les agents peuvent faire une offre de droits contractuels permet un plus grand dynamisme de l'économie et une meilleure allocation du PF pour les utilisations les plus efficaces que le marché peut offrir. Toutefois, cela pose des problèmes en ce qui concerne l'application du capital sur le terrain ; étant donné que tout investissement réalisé est perdu à la fin de la période convenue, on peut s'attendre à un effet d'éviction de l'investissement. Du point de vue du ménage citoyen, il soulève le problème de la marchandisation du logement

en l'offrant au public.

LE MÉNAGE DANS LES FACTEURS DE
PRODUCTION

¹⁹⁹ Voir McKinsey Global Institute, p. 11, "The Rise and Rise of the Global Balance Sheet".

L'objectif principal est de l'évaluer sur une base temporaire et de l'évaluer périodiquement, en éliminant les aspects liés à la création de richesse, à la sécurité ou à la famille.

Au lieu d'être considéré comme un espace, le terrain bâti prend aujourd'hui la forme d'un capital FP dans un monde à deux facteurs. Il s'agit d'une forme d'actif qui combine la durée indéterminée et la rareté du terrain avec la grande durabilité des investissements qui y sont réalisés. Les actifs immobiliers offrent une grande sécurité dans un monde dynamique où les investissements sont confrontés à des risques élevés, quel que soit l'objectif de l'investissement.

De l'objectif d'acquisition d'un logement, les garanties de détention d'un actif immobilier ont contribué au développement d'un parc important de logements dans des conditions d'amélioration continue de leur qualité et de leurs services. Compte tenu de l'augmentation des capitaux disponibles dans le monde, cette situation présente des défis sous la menace d'une capitalisation croissante du secteur immobilier, tant pour les terrains que pour les bâtiments. Dans ce contexte, la réduction de la rentabilité dans le processus de capitalisation en séparant le loyer de l'investissement nécessaire à l'acquisition des actifs conduit à une augmentation de la difficulté d'accès au logement et donc à une augmentation de la location, soit comme une option préférable pour une grande partie de la population, soit sous l'imposition du marché.

Ce chapitre analyse le rôle de l'immobilier dans la structure PF, en soulignant la différence entre les personnes physiques et les personnes morales sur la base du lien entre leur activité et le marché, afin d'avancer dans l'étude du ménage en tant qu'élément de sécurité et de stabilité de la vie humaine.

8.1. Introduction

La condition de la terre comme bien de capital est considérée par des auteurs tels que (Marx 2014), ou (Harvey 1982), alors que dans d'autres cas elle est considérée comme une *marchandise* (Polanyi 2001), les deux concepts agissant en ligne avec la considération de la financiarisation de l'économie discutée dans les sections précédentes, selon laquelle la terre est un actif de ses propriétaires. Il s'agit d'un traitement dans lequel le concept d'actif peut être considéré comme le résultat d'une création humaine, comme cela a été discuté (Christophers 2016) :

"La terre est elle-même une création politico-économique, c'est-à-dire qu'elle n'existe pas en tant que concept en dehors de l'économie politique" ²⁰⁰

²⁰⁰ p. 135, Trad. Lib. auteur : "la terre est elle-même une création politico-économique".

Dans le cadre de ce concept de propriété en tant qu'^{institution sociale}²⁰¹, ce document étudie la relation espace-capital étant donné les implications significatives qu'elle a sur le fonctionnement des marchés, parmi lesquels les relations :

- **Home - market** : le home est associé aux concepts de sécurité et de famille (Somerville 1997) dans un contexte où des habitudes de soins et de relations sont développées (Power & Mee 2019), tandis que le market est associé à ceux de risque et de rentabilité, une question largement liée à la personnalité juridique de l'individu puisque le concept de home est principalement lié à l'activité de la personne physique et le concept de market à l'activité de la personne morale.
- **Efficacité - équité** : étant donné que le concept d'efficacité implique le fonctionnement des marchés en libre concurrence, l'équité est ici mise en avant du point de vue de l'accès équitable aux PF de la nature, éléments qui sont traités de manière plus approfondie au chapitre X.
- **Propriété - droit d'usage** : du point de vue du concept de propriété (Bigo 1968) exprime partiellement le problème dans l'ouvrage "Propriété"²⁰² en cherchant une séparation entre la propriété de première classe ou familiale et la propriété de seconde classe liée au marché. Dans la même ligne, les contributions de (Friedman, G. 2001) apparaissent lorsqu'il s'agit de confronter historiquement les droits de propriété sanctifiés aux droits ^{instrumentaux}²⁰³.

Le problème de la propriété foncière tel qu'il est posé de différentes manières par (George 1879) ou par (Marshall 1920) est à son tour divisé en plusieurs problèmes selon que l'on utilise la fonction de production classique ou celle développée dans le présent ouvrage. En séparant la FP Terre en Espace, Matière Inerte et Êtres Vivants, la propriété et les rentes de chacun d'entre eux sont identifiées de manière indépendante. Dans le cadre de la fonction de production décrite ci-dessus, il est nécessaire d'étudier leur comportement par rapport aux éléments qui régissent actuellement l'économie. Dans ce domaine, il convient de souligner sa relation avec les différentes formes de personnalité juridique, ainsi que l'impact d'un point de vue comptable et financier.

Bien que les caractéristiques des FP soient indépendantes de la personne qui les utilise, il est nécessaire de mentionner ici les différents types de personnes morales que l'on peut trouver dans l'économie. Les individus ou les personnes physiques soumis aux lois de l'État.

²⁰¹ Il s'agit d'une conception qui, en ce qui concerne la terre, s'oppose à celle avancée par (Proudhon 1983), ou plus
²⁰³ p. 3, "de tels arguments instrumentaux ne sanctifient pas la propriété ; ils n'en font pas une fin en soi".

PRODUCTION
récemment par (Ward 2002). Cependant, la propriété est posée dans les conditions liées à l'agriculture, qui occupe une proportion plus faible de la société, ce qui pose de nouvelles questions sur la pertinence de tels critères dans l'économie actuelle.

²⁰² Deuxième partie, p.79

²⁰³ p. 3, "de tels arguments instrumentaux ne sanctifient pas la propriété ; ils n'en font pas une fin en soi".

Les personnes morales sont des institutions créées en vue de la réalisation de certains objectifs²⁰⁵. La considération des personnes morales en tant qu'institutions créées englobe de nombreux sous-types d'institutions, allant de la société à but lucratif traditionnelle au travailleur indépendant qui exerce une activité commerciale, en passant par les banques, les fondations, les organisations à but non lucratif, les associations ou les institutions publiques (Monreal 1930). Ce sont toutes des entités juridiques qui opèrent dans une société interdépendante et qui, dans la mesure où elles sont régies par les conditions du marché, existent sur la base de leur capacité à répondre aux besoins et aux désirs des consommateurs.

La considération conjointe des personnes physiques et morales, en tant que personnes, personnes morales ou personnes dotées de la personnalité juridique, n'implique pas que les deux soient identiques, raison pour laquelle nous pouvons à nouveau recourir aux considérations de (Mill 1959) sur la nécessité d'une étude continue et de la vérification que les bases de notre économie continuent à répondre aux relations entre tous les agents de la société. En ce sens, l'observation du comportement économique entre les personnes physiques et les personnes morales permet une séparation générale entre les actions humaines pour elles-mêmes ou pour le marché, les personnes physiques étant engagées dans la consommation pour satisfaire leurs besoins, tandis que les personnes morales sont engagées dans la production de l'offre correspondante. Il ne s'agit pas d'une séparation rigide qui limite, par exemple, l'activité des personnes physiques à la demande de produits et de services ; des activités telles que la création artistique par des personnes physiques peuvent devenir une activité marchande, intentionnellement ou non.

Toutefois, en ce qui concerne les PF dans l'économie, il est nécessaire d'étudier les caractéristiques uniques qui définissent les personnes physiques et les personnes morales. Sur la base de leurs similitudes et de leurs différences, il est nécessaire d'évaluer l'opportunité de traiter les deux types de personnalité juridique de la même manière en ce qui concerne la propriété et l'utilisation de l'espace PF, comme c'est le cas actuellement. La raison en est que les deux types de personnes ont des propriétés uniques tant au niveau de leur création, de leur durée de vie, de la modification des éléments de base et surtout de leur fonction.

²⁰⁴ Code civil, art. 29

²⁰⁵ Code civil, art. 35

8.2. La personnalité juridique dans les facteurs de production

Les personnes physiques et les personnes morales²⁰⁶ ne sont pas créées égales, une considération qui peut être accordée à toutes les personnes physiques entre elles (Friedman 2022)²⁰⁷, leur processus de création, leurs changements ou leur espérance de vie sont des aspects qui présentent de grandes différences qui ont une portée d'un point de vue économique.

Si l'on considère tout d'abord le processus de création, à ce jour, la personne physique (l'être humain) naît naturellement, ses caractéristiques et sa génétique sont également le fruit de la nature. Il naît en tant qu'être dépendant, ce qu'il restera une bonne partie de sa vie, et n'est considéré comme ayant la pleine capacité d'agir qu'à l'âge de la "majorité". En revanche, les sociétés (et les personnes morales en général) sont créées par la volonté expresse de leurs fondateurs, sous cette volonté et dans le respect de la loi, les conditions initiales dans lesquelles elles seront régies peuvent être définies. Deux éléments ressortent ici du champ d'application économique des sociétés :

- **Fonds propres** : ou l'investissement des actionnaires dans l'entreprise pour qu'elle réalise les objectifs qui lui ont été confiés. En principe sous forme d'argent, bien qu'il puisse s'agir d'autres formes pouvant être évaluées en argent, telles que des terrains, des bâtiments, des machines, des brevets ou des développements technologiques.
- **Son objet social et ses statuts (objet)** : ils constituent le cadre de l'activité de la société et les conditions dans lesquelles elle sera régie dès sa création.

Une fois créées, les personnes physiques et morales sont également soumises à des conditions différentes. Alors que l'être humain est limité à ses qualités, l'entreprise a la possibilité de changer de statut au fil du temps. Les personnes chargées de l'administration ont le pouvoir de proposer aux propriétaires des modifications du capital, de l'objet social ou des statuts, afin d'adapter l'entité commerciale initialement créée aux besoins de l'époque. De même, les sociétés sont susceptibles d'être modifiées sous forme de fusions ou d'acquisitions²⁰⁸ conformément à la réglementation en vigueur à l'époque et au lieu considéré. Les actions étrangères à la nature humaine.

²⁰⁶ Pour justifier cette différence, la propriété des droits par les personnes morales est mentionnée dans (Gómez Montoro 2002).

²⁰⁷ Ch. 10, p. 385, "Le mot personne exclut les sociétés et autres personnes morales".

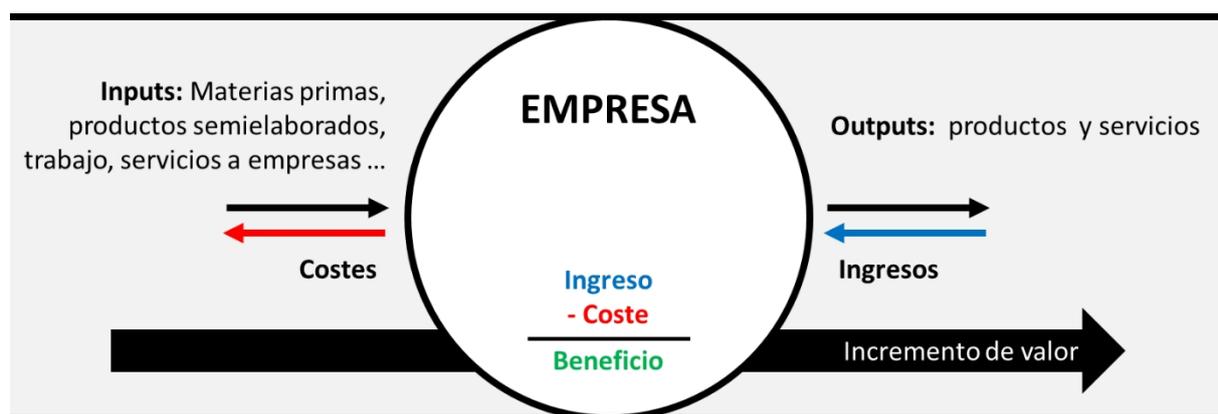
²⁰⁸ Voir les données de la publication du BCG du 26 octobre 2023 intitulée " M&A Is Looking Up After Bottoming Out ", qui indique que " jusqu'à la fin du mois d'août 2023, depuis le début de l'année, les entreprises ont annoncé environ 21 500 transactions pour une valeur totale de 1,18 trillion de dollars ".

En ce qui concerne l'espérance de vie, l'objet d'une entreprise est la recherche de la rentabilité (Friedman 1970). En l'absence de rentabilité, elles deviennent un coût pour les actionnaires et, sauf espoir de changement, elles sont vouées à la fermeture. Dans ces conditions, l'horizon de vie des entreprises est une variable qui dépend principalement de la durée pendant laquelle elles ont été utiles à leurs actionnaires. Étant donné qu'il n'existe pas de valeur ou de plage de référence dans la vie d'une entreprise, comme c'est le cas pour les êtres humains (enfance, jeunesse, âge adulte, vieillesse), il existe des données sur ces variables²⁰⁹ dans l'Institut national des statistiques pour l'Espagne²¹⁰ ou dans Eurostat pour l'Union européenne²¹¹, des données qui apparaissent humanisées comme des naissances et des décès d'entreprises.

8.2.1. La personnalité juridique sur le marché

Les personnes morales sont des institutions créées par des êtres humains pour atteindre des objectifs spécifiques²¹². Parmi elles, les personnes morales à but lucratif ont été créées pour obtenir une rentabilité fondée sur leur capacité à transformer des intrants en extrants afin d'offrir des biens et des services.

Comme le montre la figure 43, la rentabilité des entreprises repose sur la satisfaction d'une demande de la société. Si elles ne parviennent pas à vendre suffisamment de biens et de services, elles ne génèrent pas de flux de revenus suffisants et subissent des pertes, qui conduisent finalement à la fermeture de l'entreprise. Les entreprises, en tant qu'institution, ont une fonction sociale (García Delgado 2023)²¹³. La réalisation réussie de cette fonction sociale permet d'obtenir les ressources nécessaires à la rentabilité de ses actionnaires.



²⁰⁹ Communauté de Madrid, "Mortalité et espérance de vie des entreprises 2022" : "l'espérance de vie des entreprises à la naissance [...] en 2022 atteint 8,81 ans".

²¹⁰ Voir INE, communiqué de presse du 10 novembre 2022 : "45,1% des entreprises nées en 2015 ont survécu après cinq ans d'observation".

²¹¹ Principales variables de la démographie des entreprises

²¹² CC, Ch. 2, Art.35

²¹³ Bulletin GSR 2023, p.210, "La causalité, comme presque toujours en économie, est de nature circulaire : pas de marché, pas

Figure 43 : Schéma fonctionnel d'une entreprise montrant les flux de produits et de services à droite : entrées et *sorties*, ainsi que les flux économiques à gauche : recettes et coûts, l'entreprise est au centre d'un processus d'augmentation de la valeur. Source : élaboration personnelle

D'un point de vue financier, la performance opérationnelle normale de l'entreprise est reflétée dans le compte de résultat. Viennent ensuite les coûts variables, qui représentent les coûts découlant de la combinaison de PC utilisée pour produire l'offre, et enfin les coûts fixes, qui représentent la structure qui soutient la création de valeur de l'entreprise. Cela reflète les concepts généraux de la gestion d'entreprise tels que l'orientation du marché, le développement de capacités telles que la qualité ou l'innovation ou la recherche d'un avantage concurrentiel, comme le soulignent Slater et Narver (1994).

Cela dit, les autres formes de personnes morales fonctionnent de manière similaire, qu'il s'agisse d'organismes gouvernementaux, d'organisations internationales, d'associations, de fondations ou d'ONG²¹⁴. Elles utilisent différents types d'intrants pour fournir des produits et des services qui affectent des parties spécifiques du marché. Pour leur travail, elles perçoivent des revenus, qu'ils soient liés à leurs ventes ou qu'ils proviennent d'autres sources telles que des contributions volontaires, et ces revenus leur permettent de couvrir les coûts liés à leur travail. Le reste, s'il y en a un, doit être utilisé aux fins convenues dans les statuts. Dans ces conditions, les sociétés ne sont pas très différentes de toute autre entité juridique, sauf en ce qui concerne la décision relative à la distribution des bénéfices réalisés.

8.2.2. Créer de la valeur pour le marché des entités légales

Une fois les *intrants* acquis, les entreprises créent de la valeur grâce à leur processus de transformation interne, au cours duquel elles combinent séquentiellement les différents *intrants* afin de produire un *résultat* final apprécié par la société. En voici quelques exemples :

- La production d'un bien (*output*). Elle implique l'engagement en temps de tous les opérateurs impliqués dans la fabrication au sein de l'entreprise (travail), l'utilisation de machines de haute technologie précises (capital), l'utilisation de matières premières et l'utilisation de ces mêmes matières premières pour la production du bien (résultat).

²¹⁴ Voir 'Oxfam 21_22 Annual Report', p.48 : 'la confédération a déclaré un excédent de 99,1 M€ pour l'exercice 2021-22, un résultat financier solide [...] qui nous a permis de renforcer notre position financière afin de créer un impact plus important à l'avenir'. Également Médecins Sans Frontières 'Rapport financier international 2022', p.12, 'total surplus before

LE MÉNAGE DANS LES FACTEURS DE

changes in funds = 67,058,000 EUR'. Également Groupement "Rapport financier annuel 2022", p. 35, "Excédent/(déficit) après la part du résultat dans les participations et le résultat financier (2022) = 1.676.000".

PRODUCTION

Ceux-ci arrivent à l'entreprise à l'état naturel ou préalablement transformés par une autre entreprise et donc sous forme d'énergie (matière inerte).

- Le service de transport d'un bien entre deux points (*production*). Il implique la disponibilité de différents intrants, notamment : une ou plusieurs personnes (main-d'œuvre) pour effectuer les tâches de collecte, de transport et de livraison, l'existence de moyens techniques (véhicule = capital) ou les biens de consommation nécessaires (énergie provenant de ressources fossiles = matière inerte).

Dans les deux cas, l'affectation des intrants à l'objectif défini par l'entreprise a permis la création des produits offerts à la société dans un processus décrit comme une chaîne de valeur (Porter et Millar 1985). L'entreprise a été chargée de mener à bien le processus de transformation pour la création des produits et de réaliser la combinaison de facteurs de production - nature, travail et capital - qu'elle a jugée la plus efficace possible. Ces produits peuvent être destinés à la consommation finale des individus ou être utilisés comme nouveaux intrants par d'autres entreprises qui contribuent à l'élaboration d'un produit final plus élevé.

Dans les deux cas, il est nécessaire de disposer d'un premier PF, l'espace. Un espace qui se comporte différemment : alors que dans le premier cas, un espace privé spécifique est requis, qui répond à certaines conditions fixes (travail, sécurité au travail, sécurité de l'installation, stockage, etc.), dans le second cas, l'utilisation transitoire de l'espace commun qui relie les points de collecte et de destination est requise, ou plutôt un espace privé pour lequel un droit de circulation est payé dans des circonstances similaires à celles d'une autoroute privée.

Valeur pour l'actionnaire sans valeur de marché

Contrairement à ce modèle d'entreprise basé sur l'apport de valeur à la société comme base du profit, il existe une autre façon de chercher à obtenir des profits dans l'économie. Il s'agit de la fonction de l'entreprise en tant qu'arbitre du marché, basée sur l'acquisition d'actifs sous-évalués en vue de leur vente ultérieure à un prix plus élevé, sans aucun investissement dans la PF. Cette utilisation est liée à la capacité de posséder de l'espace et des ressources naturelles sans limite de temps ou de quantité.

Aujourd'hui, une entreprise peut acheter un droit de propriété indéfini sur un espace donné, le conserver aussi longtemps qu'elle le juge nécessaire et le vendre ultérieurement. Au cours de ce processus, il n'y a pas eu d'activité spécifique de la part de l'entreprise, l'espace initial peut être exactement le même que l'espace final, mais, en raison des changements économiques survenus au cours de la période de jouissance de

la propriété, il est possible de la vendre à une date ultérieure.

de l'espace, il est possible, et même probable, que ces terres aient changé de valeur (George 1879)²¹⁵.

D'un point de vue macroéconomique, il n'y aura guère eu de stabilité ; les changements dans la taille de la population ou dans le revenu de la population, déjà abordés au chapitre 4, auront un impact sur la valeur de l'actif. De même, dans le cadre de la politique monétaire actuelle, le pouvoir d'achat de la monnaie aura changé et le prix de la monnaie aura évolué, permettant au moins son utilisation comme réserve de valeur (Anari & Kolari 2002). D'un point de vue microéconomique, il est possible que l'environnement dans lequel se trouve le terrain ait changé entre le moment de l'achat et celui de la vente du terrain, ce qui affecte à nouveau le prix. Dans un tel environnement, les propriétaires fonciers voisins peuvent avoir changé, les services disponibles peuvent avoir changé, ou le nombre de personnes dans le voisinage peut avoir changé (Mingche & Brown 1980).

Au lieu d'un espace statique, nous trouvons un monde très dynamique sur le plan économique. Les changements dans le monde génèrent inévitablement une variation du prix qui, comme nous l'avons vu dans les chapitres précédents, a tendance à augmenter, tant en termes absolus qu'en termes relatifs. Il est donc prévisible que l'entreprise pourra vendre l'espace à un prix différent du prix d'achat et, sur cette base, chercher à obtenir un bénéfice sans avoir accompli la fonction de base des entreprises qui est de créer de la valeur pour le marché par la conversion d'*intrants* en *extrants*. Au contraire, elle aura créé de la valeur pour elle-même par la possession d'un bien sans générer de valeur pour le marché.

La figure 44 présente le cas analysé. En partant de l'entreprise en tant qu'élément central de la création de valeur pour la société grâce à sa capacité de transformation, une activité associée au compte de résultat de l'entreprise. Il s'agit d'une opération de bilan, dans laquelle le processus d'achat-vente est réalisé sans autre implication dans le compte de résultat que l'enregistrement comptable de la plus-value obtenue au cours du processus.

²¹⁵ Voir aussi "Everybody works but the vacant lot" dans "The New York Public Library" avec la phrase publiée par Fay Lewis "I paid \$3600. pour ce terrain et je le garderai jusqu'à ce que j'obtienne 6000 \$. Le profit est une augmentation non gagnée rendue possible par la présence de cette communauté et l'esprit d'entreprise de ses membres. Je

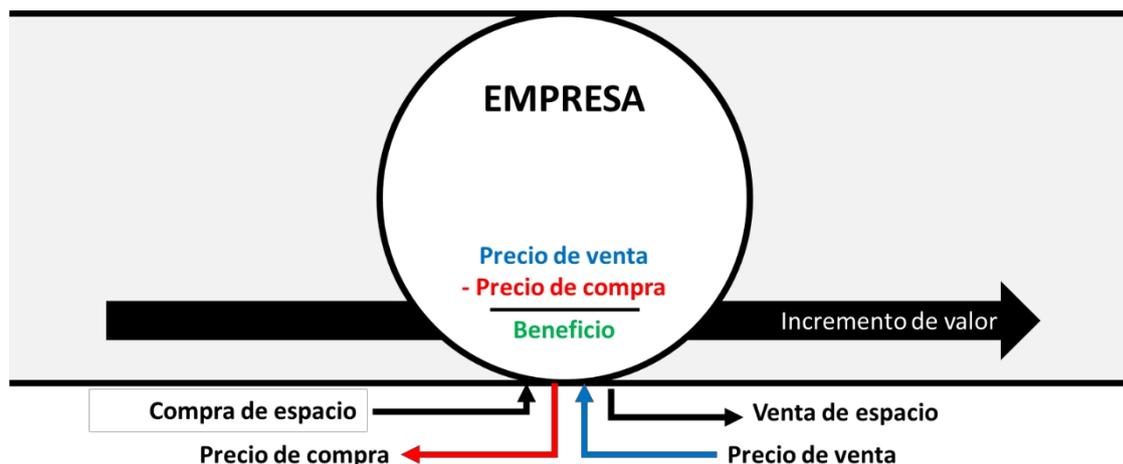


Figure 44 : Schéma fonctionnel du revenu du capital immobilier basé sur l'achat d'espace par l'entreprise. Élaboration propre.

En d'autres termes, le bénéfice figurant dans le compte de résultat n'est pas associé à un processus d'augmentation de la valeur de l'entreprise (qui apparaîtrait sous forme de recettes et de coûts dans la bande grise de l'image), mais à un processus de gestion des droits de propriété n'ayant aucun autre impact sur l'entreprise. Il n'apparaît dans le compte de résultat que comme un revenu de gain en capital. Cette situation a différentes implications pour la spéculation : si, du point de vue des biens d'équipement, elle a des effets positifs en termes d'évaluation constante de ces biens, ce qui permet de connaître leur part de marché à tout moment (Malpezzi & Watcher 2005)²¹⁶, du point de vue de l'espace en tant que facteur de production non produit aux mains de la société, cette activité implique la génération d'un profit privé sans répercussions sur la société, une situation qui soutient la propriété de l'espace aux mains de la société.

Compte tenu de la situation analysée ci-dessus, le problème se pose de définir le modèle de droits de propriété d'un point de vue économique qui permette à la société de mieux utiliser l'espace. C'est le problème du passage de l'économie positive, où l'on analyse les faits, à l'économie normative, où l'on considère les variations des conditions économiques existantes, y compris la nécessité ou non de réglementations spécifiques.

À titre d'exemple, l'évolution naturelle d'une entreprise prospère dans le secteur primaire peut être considérée comme une source pour trois scénarios.

²¹⁶ Les travaux de (Malpezzi & Watcher 2005) montrent la relation positive entre les conditions de volatilité associées aux possibilités de spéculation et les restrictions dans l'offre de logement. Ce problème est étroitement lié à la PF spatiale en termes de ce que l'on peut considérer comme une rigidité totale de son offre.

- Tout d'abord, une petite entreprise agricole en phase de démarrage pourrait acquérir un espace pour exercer sa fonction première.
- Cette même entreprise pourra, des années plus tard, grâce au succès de ses cultures, acheter un grand terrain (espace) pour poursuivre sa fonction première à plus grande échelle.
- En fin de compte, la même entreprise peut devenir si grande qu'elle a acquis suffisamment de terres (espace) pour être le plus grand producteur d'un produit agricole donné.

Aucune de ces trois situations n'est étrangère au fonctionnement de l'économie, elles représentent trois phases du développement des entreprises d'aujourd'hui, la première marquant le début du parcours entrepreneurial et la troisième l'aboutissement de la vocation de croissance d'une entreprise.

L'entreprise a besoin d'espace pour remplir ses fonctions. L'utilisation de l'espace peut avoir différentes motivations :

- **Ponctualité** : un travailleur peut avoir besoin d'un espace pour travailler sur un ordinateur. Cet espace peut être différent à différents moments sans nécessairement avoir un impact sur les performances.
- **Temporaire** : les changements de localisation sont généralement coûteux. Outre le déplacement des personnes et son impact sur leur travail (habitudes, organisation, etc.), ils impliquent le déplacement de tous les éléments mobiles de l'entreprise. Les usines à forte intensité de capital où sont installées des machines constituent un exemple crucial dans ce cas.
- **Spatial** : associé à des activités dépendantes de l'emplacement, telles que les locaux et les magasins. Ils ont besoin d'un certain espace pour assurer le succès de l'entreprise. Un même marché se comporte différemment selon qu'il s'agit d'un site principal ou secondaire. Une autre motivation spatiale pourrait être basée sur l'attachement des travailleurs à l'entreprise, étant donné les avantages de vivre à proximité de l'entreprise.
- **Liée à la nature** : associée à la production de ressources naturelles qui peuvent ensuite être consommées, comme toutes les cultures vivrières, la production de bois ou l'extraction de minerais. Il s'agit d'une utilisation qui peut devenir très dépendante de l'espace, par exemple dans le cas d'une plantation d'arbres fruitiers, qui nécessite un temps d'investissement jusqu'à la première récolte, puis peut être productive pendant des décennies.

Ces différentes motivations font de l'espace une source de sécurité et de rentabilité pour les entreprises, ce qui est essentiel pour qu'elles puissent effectuer leur travail d'approvisionnement. Cette condition implique que les entreprises disposent d'une sécurité sur les droits relatifs à l'espace mis à leur disposition. Ces droits, comme nous l'avons indiqué au début, comprennent en particulier des conditions telles que les termes ou les loyers associés. Dans des conditions de certitude, les entreprises seront en mesure de faire leurs calculs économiques et donc de prendre des décisions en fonction de la meilleure utilisation de leurs ressources.

8.3. Le ménage des individus

Après l'examen de l'utilisation de l'espace pour l'activité économique, l'utilisation de l'espace en tant que foyer²¹⁷ de l'être humain, de la personne physique/naturelle, apparaît. Un concept de foyer qui transcende l'aspect économique mais qui a traditionnellement été un élément de préoccupation économique (Marshall 1884). Une maison que possèdent actuellement 76% des Espagnols, comme c'est le cas pour 70% des Européens²¹⁸.

(Dupuis & Thorns 1996) considèrent la complexité du concept de foyer, discutent de son lien en termes de sécurité qui inclut les concepts de constance, de temps ou de routines, tout en utilisant des termes d'identité personnelle, d'héritage ou de stimulation vitale. (Hazel 2004) développe l'importance du "lieu" en relation avec la sécurité dans l'étude du logement²¹⁹. (Blunt & Dowling 2006) discutent du domicile en relation avec des questions matérielles telles que sa valeur marchande ou sa protection physique et des questions imaginatives telles que la signification sociale, y compris l'identité ou les relations de pouvoir. (Somerville 1997) dans son ouvrage "The Social Construction of the Home", développe les concepts d'intimité, d'identité et de familiarité en tant que constructions domestiques, concluant en déclarant que :

"La construction de la maison comme lieu familial est alors, par extension, la construction d'un lieu pour sa famille" ²²⁰

²¹⁷ Le concept de "maison" soulève des questions subjectives allant de l'évaluation de "bon ou convenable" (Leckie 1989) à l'examen des éléments de base qu'un espace doit comprendre pour être considéré comme une habitation (Segura & Linera 2022).

²¹⁸ Voir les données statistiques sur le logement, données référencées à l'UE-28 en 2013.

²¹⁹ (Hazel 2004) reprend les termes utilisés par (Dupuis & Thorns 1996), en abordant les concepts de sécurité sous l'angle du maintien de l'environnement, de la génération de routines, du contrôle de la vie ou en tant que base pour la construction de l'identité, en même temps qu'un point à partir duquel les relations sociales de la personne sont générées.

²²⁰ p.237, Trad. Lib. Auteur : "La construction d'une maison en tant que lieu familial est par extension la construction d'un lieu pour la famille".

Ce concept de ménage s'oppose à la considération de la terre comme *marchandise* (Polanyi 2001)²²¹ , ou comme capital (Harvey 1982)²²² , concepts dans lesquels la condition de la terre en tant que PF dans sa fonction d'exploitation pour le marché prime.

(Turner 1976) indique ce qu'il considère comme les trois principes qui devraient développer l'offre de logement, à savoir "le principe de l'autonomie en matière de logement" associé au rôle des habitants et des institutions locales, le "principe de l'utilisation appropriée des technologies du logement" contraire à la planification centrale du logement, et le principe de la "planification limitée du logement" qui préconise le rôle de la réglementation centralisée dans la fourniture de garanties pour l'action privée.

Le respect du sentiment d'appartenance implique d'offrir un traitement particulier à l'être humain dans sa conception de personne physique. Cette situation repose sur la définition de conditions générales de propriété qui permettent à tous les êtres humains de disposer indéfiniment de l'espace sur lequel ils construisent leur maison. Ces conditions, si elles ne sont pas limitées, pourraient conduire à un déplacement du marché des personnes morales vers les personnes physiques.

Il est donc proposé d'introduire une différenciation entre les personnes morales en ce qui concerne le traitement de l'espace en tant que PF, ce qui implique de permettre l'acquisition d'espace pour les personnes physiques sous la considération du domicile. Le traitement du foyer est limité à certaines dimensions et conditions générales, tout en offrant l'accès à l'utilisation de tout espace supérieur à condition de le louer à la société dans les mêmes conditions que celles offertes aux personnes morales. Dans sa définition, il convient de tenir compte des éléments suivants.

- **Dimension :** indiquant la dimension maximale qui peut indéfiniment à la disposition de chaque personne physique²²³.
- **Nombre de biens :** sur lequel un bien peut être obtenu en tant que personne physique.
- **Participation partagée :** étant donné qu'une personne peut participer à moins de 100 % à la propriété des logements, qui

²²¹ Voir, p.72, "En conséquence, il existe des marchés pour tous les éléments de l'industrie, non seulement pour les biens (incluant toujours les services) mais aussi pour le travail, la terre et l'argent, leurs prix étant appelés respectivement prix des marchandises, salaires, loyers et int" ou p.137, "Mais, alors que la production pourrait théoriquement être organisée de cette manière, la fiction de la marchandise a ignoré le fait que laisser le sort du sol et des personnes au marché équivaldrait à les anéantir".

²²² Voir, p.343, "L'essor du capitalisme a entraîné la "dissolution des anciennes relations économiques de la propriété foncière" et leur conversion en une forme compatible avec une accumulation soutenue", "le capital peut être considéré

comme "le créateur de la propriété foncière moderne, ~~ou de la rente foncière~~".

²²³ La prise en compte de la propriété des personnes physiques n'entre pas en conflit avec le rôle de la famille ni avec la possibilité que, dans une famille à plusieurs membres, chaque individu puisse disposer de ses droits.

implique d'envisager la possibilité de participer à un plus grand nombre de biens.

En réunissant ces trois éléments, les citoyens peuvent se voir offrir une combinaison de sécurité et d'appartenance grâce à la disponibilité d'un logement familial, tandis que les considérations relatives aux personnes morales favorisent le développement des utilisations du sol les plus appréciées à un moment donné, ce qui permet de générer des revenus pour l'ensemble de la société de manière efficace grâce au mécanisme de maximisation du marché.

Parallèlement, des travaux sont menés sur des éléments de plus grande préoccupation sociale liés au logement, tels que la concentration des propriétés²²⁴, l'existence de logements vides²²⁵ ou la spéculation dans le secteur immobilier, éléments qui se traduisent par l'obtention d'avantages privés en vertu de la disponibilité privée d'un facteur de production antérieur à l'action de l'homme.

8.3.1. Propriété de l'espace et loyers

La relation avec l'espace est basée sur la différenciation entre l'activité des êtres humains en tant que personnes physiques et celle des personnes morales. Alors que les personnes physiques ont besoin d'un espace sous la forme d'un logement qui abrite leur existence humaine et est associé à des conditions de stabilité, d'entretien et de soin de leurs biens, les personnes morales sont conçues comme des entités finalistes dont l'existence est basée sur la réalisation d'objectifs de marché, tels que l'obtention de la rentabilité par les entreprises ou la réalisation de certains objectifs sociaux par des institutions telles que les organisations à but non lucratif, les fondations, les associations ou l'État lui-même, ce qui signifie que l'espace peut être considéré comme un FP qui contribue à la réalisation de ces objectifs.

Cette différence dans la conception de l'activité des personnes morales entre offreurs (personnes morales) et demandeurs finaux (personnes physiques) a des limites, dans la mesure où l'activité des personnes physiques elle-même peut comporter des apports au marché sous forme d'offreurs, l'activité de production artistique étant un exemple d'activité des êtres humains apportant de la valeur au marché. Le problème ici réside exclusivement dans la propriété de l'espace en tant que PF de l'économie.

²²⁴ Sous le statut de "grand propriétaire" en Espagne, une personne physique ou morale possédant plus de 1 500 m² ou 10 propriétés urbaines destinées au logement, conformément à la loi 12/2023 du 24 mai sur le droit au logement.

²²⁵ Voir "Censos de Población y Viviendas 2021" qui indique que "selon la consommation d'électricité en année pleine, 3 837 328 logements sont classés comme vacants".

Une fois construit, il existe en dehors des objectifs finaux du marché, bien qu'il puisse participer au développement d'activités économiques spécifiques par ses citoyens. Le présent document ne propose pas de limitation temporelle de l'accès à la propriété pour les êtres humains, ce qui entraînerait des implications sociales et morales dépassant le cadre de cette étude.

D'autre part, en tant qu'espace utilisé par des personnes morales, le concept de facteur de production n'exige pas d'être associé à des droits de propriété illimités, mais plutôt d'être disponible pour être utilisé pendant la période au cours de laquelle l'activité économique est exercée. Il peut s'agir de droits ponctuels (par exemple, une compétition sportive) ou d'un lien à long terme (par exemple, un investissement dans la construction et/ou la rénovation d'un hôtel).

Cette différenciation basée sur les personnes morales conduit à une séparation des droits de propriété, permettant aux personnes physiques d'acquérir des droits de propriété sur leur logement pour une durée illimitée, tandis que les personnes morales ne peuvent acquérir que des droits d'utilisation exclusive de l'espace de l'entreprise. La séparation entre les personnes physiques et les personnes morales exige à son tour une décision humaine visant à limiter la propriété des personnes physiques dans leur conception du ménage, en considérant l'utilisation de tout espace en dehors du ménage comme un droit accessible aux conditions du marché. Cela implique qu'à partir de l'espace disponible indéfiniment dans la propriété en tant que foyer, toute utilisation privative d'un espace supplémentaire sera associée à une privation du droit de l'utiliser par d'autres êtres humains, qui peut être obtenu dans des conditions de marché. Une limitation qui, comme indiqué ci-dessus, peut être assumée par l'entreprise dans la mesure où elle reçoit une compensation pour son affectation dans les mêmes conditions que celles applicables aux personnes morales.

La définition de limites agirait comme une décision humaine imposée à la société, et donc comme une décision arbitraire que l'on peut qualifier d'opposée à la liberté. C'est à ce stade qu'elles s'opposent :

- L'égalité d'accès de tous les citoyens à l'EFP primaire dans son aspect économique.
- L'accès à la propriété pour une durée indéterminée dans sa fonction d'intimité, d'identité et de familiarité (Somerville 1997).

La décision de l'homme par rapport à l'espace revient à déterminer les limites de la propriété dont il peut disposer indéfiniment sous la forme d'une personne physique. En d'autres termes, il s'agit de quantifier la dimension de l'espace à partir de laquelle l'homme peut disposer indéfiniment d'une personne physique.

l'acquisition aux conditions du marché, c'est-à-dire dans les mêmes conditions que celles accordées aux personnes morales.

8.3.2. Problème de décision

À partir de ce qui a été indiqué jusqu'à présent, le problème de la décision est développé en tenant compte du caractère unique de chaque bien et des usages et coutumes qui en découlent. La complexité de la résolution de ce problème comprend

- Localisation : urbaine et rurale, taille de la municipalité.
- Utilisations : logement, bureau personnel, utilisation agricole autonome, bail agricole.
- Nombre d'habitants par logement
- Intérêt partiel dans le bien

Ce problème signifie qu'un appartement de 500 mètres carrés situé dans le centre d'une grande ville comme Madrid peut être considéré comme un espace exceptionnel, alors qu'un terrain sur lequel se trouve une maison individuelle et qui occupe un espace équivalent dans une municipalité peu peuplée peut être considéré comme une situation normale. Cet aspect accroît l'arbitraire tant dans la décision unique que dans la possibilité de définir des critères alternatifs.

Selon les données de la figure 45, 80% des logements en Espagne ont moins de 120 mètres carrés²²⁶, tandis que 94% ont quatre personnes ou moins dans le ménage. Cependant, le problème de la décision sur les données fournies implique de prendre des décisions politiques d'un point de vue positif. Cela revient à intervenir sur l'action humaine sur la base de sa propre observation, en omettant des faits tels que la limitation dans le temps de l'observation de certaines conditions ou l'hypothèse que les conditions resteront les mêmes une fois l'intervention mise en œuvre.

²²⁶ Voir INE "Enquête continue sur les ménages (ECH). Données se rapportant au 1er janvier de l'année", "Nombre de ménages par province selon le type de ménage et la surface utile du logement", "Nombre de ménages par province selon le type de ménage et la surface utile du logement".

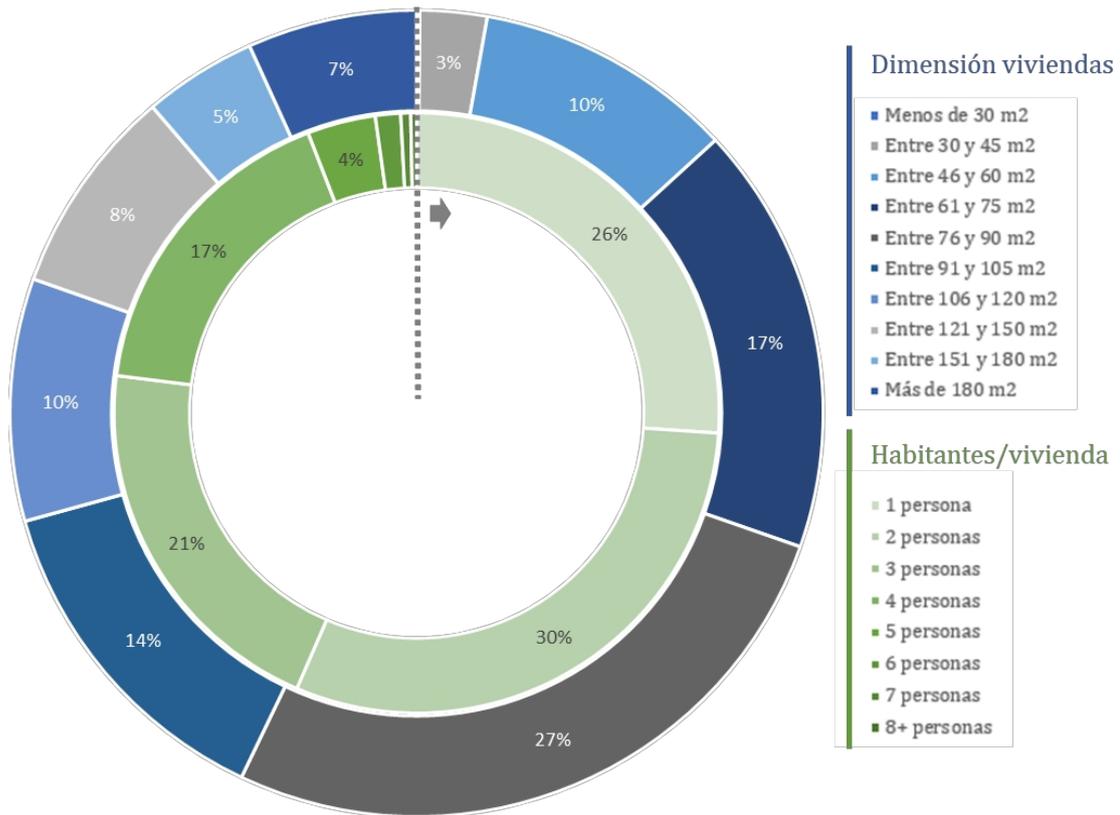


Figure 45 : Répartition des logements en fonction de leur taille (circonférence externe) et du nombre d'habitants par logement (circonférence interne). Source : élaboration propre à partir des données de l'enquête continue sur les ménages de l'INE.

Au lieu des conditions socio-économiques, on peut utiliser les conditions physiques, telles que l'espace nécessaire à l'autosuffisance des propriétaires. ²²⁷

8.3.3. Problème de transition

Comme indiqué ci-dessus, nous avons affaire à une entreprise qui a fonctionné dans les conditions actuelles du marché. Cette situation signifie que les transactions d'espaces commerciaux ont été monnaie courante. À l'heure actuelle, on peut trouver des biens immobiliers nouvellement acquis, dont l'amortissement commence à être réalisé, en même temps que des espaces entièrement amortis qui n'ont pas fait l'objet de transactions.

Après avoir déterminé la différence entre les personnes physiques et les personnes morales, il est nécessaire de définir les mesures avec un minimum d'arbitraire afin de mettre en œuvre les conditions de marché décrites. Partant du principe que toute activité des personnes physiques et morales

²²⁷ La définition de ce montant ne faisant pas l'objet de ce travail, il peut être considéré comme une valeur estimée de la possession de 100% d'un bien maximum de 1.000 m2. Il s'agit du montant au-delà duquel l'acquisition d'espace ne se

LE MÉNAGE DANS LES FACTEURS DE

ferait plus dans les conditions du domicile d'une personne physique mais dans des conditions similaires à celles de l'exploitation pour toute autre personne morale.

PRODUCTION

La transition se limite aux mesures suivantes en faveur du marché :

1. L'espace, en tant que facteur de production non produit, ne peut plus être acquis dans des conditions de propriété indéfinie par des personnes morales. Toute personne physique est considérée comme une personne morale en ce qui concerne la propriété de l'espace pour des valeurs supérieures à celles exprimées au point précédent.
2. Toute personne morale a le droit d'utiliser l'espace limité à partir du moment présent jusqu'à la période d'amortissement de l'espace fixée par le règlement. Ce droit reste transférable à la discrétion du propriétaire.

Dans ces conditions, la PF non produite est cédée à la société, tout en offrant la possibilité d'un retour sur les investissements réalisés aux détenteurs actuels. À ce stade, il est important de souligner la nécessité de trouver une solution qui implique une distorsion minimale du marché. Le problème réside dans le fait que lorsque la société met en œuvre ces mécanismes et promeut la libéralisation du marché, un changement dans les conditions du marché se produit, générant un jalon qui sépare les différents critères de décision. Un premier critère dans lequel les décisions d'investissement dans l'espace (la terre) étaient prises dans des conditions de propriété indéfinie et un second critère dans lequel les décisions sont prises dans des conditions de propriété limitée dans le temps. Dans ce cas, l'élément principal qui relie les deux critères de décision est celui de l'amortissement comptable du bien, selon lequel le coût du bien pourrait être amorti sur la durée de vie utile du projet économique réalisé dans cet espace, avec un délai suffisant pour la génération de la rentabilité de l'investissement réalisé. Cette condition viserait à éviter, d'une part, les réclamations juridiques et, d'autre part, les actions interventionnistes qui entraîneraient une détérioration des conditions générales du marché.

En ce qui concerne les actions interventionnistes, la solution proposée vise à éviter les décisions politiques qui recherchent d'autres solutions par le biais de mécanismes non marchands. Un exemple pourrait être la décision de publier des taxes progressives sur la propriété de l'espace jusqu'à ce qu'elle devienne non viable, ou une autre solution pour de nombreuses économies pourrait être l'acquisition de ces espaces aux prix du marché, en faisant supporter le coût à l'ensemble de la société par des politiques fiscales accrues ou une politique monétaire expansive qui appauvrit tous les citoyens.

A l'opposé de cette solution, se pose le problème d'une concentration de la restitution des droits à l'entreprise en fin de période. Cet aspect présente des risques pour la stabilité du marché en termes de concentration des droits de la société à la fin de la

Il s'agit d'un aspect qui doit être étudié de manière plus approfondie afin de répartir les échéances et de générer de la stabilité.

8.4. Exemples d'actions publiques en matière de traitement des terres

En ce sens, il convient de souligner l'initiative publique de solutions qui promeuvent la libéralisation des terrains publics aux conditions du marché, dont les "Programmes de cession de terrains en droits de superficie pour le développement de logements locatifs abordables" promus dans la ville de Madrid par le ministère régional de l'urbanisme dans un premier ^{temps228} en 2021 et dans un second ^{temps229} en 2023, servent d'exemple.

Il s'agit de programmes qui présentent de nombreuses motivations pour augmenter la liberté et la concurrence en accord avec les thèmes traités dans ce travail, qui abordent le concept d'espace comme le FP sur lequel l'intervention est réalisée, comme l'indique la mention de "terres sous droits de surface". Programmes qui présentent une limitation temporelle pour l'exploitation de la ressource "45 ans" et dont les projets sont exécutés par des capitaux privés. Les questions liées à l'efficacité de l'utilisation des ressources, ainsi qu'à l'équité du point de vue de la génération de revenus pour la société.

Mais en même temps, nous sommes confrontés à des programmes limités par le modèle économique dominant dans lequel la propriété de l'espace est soit privée, soit publique, ce qui signifie qu'elle n'est en aucun cas la propriété de la société. Cela conduit à envisager une concession d'espace de nature finaliste, dans laquelle les usages sont également spécifiés et restreints, non plus en tant que logement, mais plus spécifiquement en tant que

"Il s'agit plutôt d'un marché qui se régule de lui-même.

Il met également en évidence le rôle des termes traités dans cet ouvrage, dans lesquels les durées d'amortissement actuellement en vigueur ont été utilisées comme point de départ pour le transfert des droits privatifs sur l'espace. Les 45 ans indiqués dans le programme représentent moins de la moitié des durées maximales légales d'amortissement, tout en marquant une valeur marchande estimée pour rentabiliser les entreprises développées.

Un autre point important est celui de l'entretien, où le régulateur souligne un impact positif en attribuant les logements construits à la location, ce qui peut être considéré comme un impact positif sur la qualité du parc de logements.

²²⁸ Programme de cession de terrains en régime de droit de superficie pour la réalisation de logements locatifs abordables (2021) de la Direction générale de la gestion du développement urbain, Mairie de Madrid.

similaire à une sous-location, au lieu d'être considérée comme la propriété du bénéficiaire du transfert de terrain. En ce qui concerne l'état final, il est souligné que l'administration municipale récupérera le terrain à la fin du transfert, ajoutant les bâtiments achevés à son actif, obtenant ainsi "un important parc de logements "²³⁰.

En ce qui concerne le système fiscal, la concession s'inscrit dans le cadre de la structure fiscale espagnole, ce qui signifie que la formation du prix doit inclure les taxes correspondantes, parmi lesquelles le rôle de l'IBI apparaît comme une forme de taxe sur le droit foncier en plus du paiement du droit lui-même pour l'appel d'offres. De même, les questions de conformité légale exigent que les conditions de construction soient incluses dans le prix, ce qui, selon le programme, est estimé à 15 % supplémentaires pour le respect des exigences en matière d'efficacité énergétique.

Il est important de souligner ici l'utilisation des loyers de marché comme élément d'information d'origine privée pour la définition des conditions de l'offre lancée par une institution publique, telle qu'elle apparaît dans l'annexe sur les " rendements initiaux des logements locatifs "²³¹ selon les quartiers. Des loyers de marché qui agissent en cohérence avec l'usage de la connaissance dans la société de Hayek (Hayek 1945).

Le programme "Reviva Madrid "²³² , dans lequel des fonds publics sont utilisés pour l'acquisition auprès du secteur privé d'espaces qui ne sont pas disponibles aux conditions du marché, agit dans le sens inverse de celui indiqué par l'offre au marché de ressources considérées comme publiques. L'intervention du marché par le biais du droit de préemption en utilisant des fonds publics²³³ est également illustrée par le conseil municipal de Barcelone²³⁴. Deux actions différentes en termes de transfert de droits de propriété qui partagent l'intervention des marchés de l'achat et de la vente et/ou de la location par l'utilisation de fonds publics.

²³⁰ Deuxième programme 2023, p.30, indique parmi les objectifs du programme.

²³¹ inscrits dans le premier programme de 2021, qui affiche des rendements allant de 3,9 % pour le district de Salamanca à 8,43 % pour le district de Villaverde, la moyenne pour tous les districts étant de 5,06 %, selon les données de "El Confidencial - Savills Aguirre Newman".

²³² Selon les "Bases régissant l'acquisition du droit d'usufruit temporaire des logements de la ville de Madrid et leur location pour le programme "reviva Madrid", qui alloue 30 millions d'euros pour l'acquisition du droit d'usufruit temporaire.

²³³ Voir " habitatge.barcelona " du 28 juillet 2021 " Le parc de logements sociaux s'agrandit avec l'achat de quatre immeubles dans l'Eixample " où il est indiqué que " Depuis 2016, le parc de logements sociaux s'est agrandi de près d'un millier de logements, avec l'acquisition de 958 logements pour un investissement de 91,2 millions d'euros

²³⁴ Conformément au règlement d'urbanisme du 20 décembre 2018. Modificació del Pla General Metropolità Per a la Declaració D'Area de Tanteig i Retracte a la Ciutat de Barcelona i Definició dels Terminis D'Edificació, del Municipi de Barcelona".

8.5. Implications pour le secteur immobilier

Ce modèle a des implications importantes pour le secteur immobilier, étant donné que le changement de traitement de l'espace implique une transformation de sa relation avec le système économique. Le fait de transformer un droit de propriété en droit d'usage signifie qu'il est sorti de l'actif des entreprises et qu'il est désormais inclus comme un coût dans leur compte de résultat. Cette situation entraîne une nouvelle relation avec le marché, avec des effets importants sur le système des prix, ainsi que sur des éléments de grande préoccupation publique tels que la spéculation ou les implantations informelles.

Parallèlement, la prise en compte de la nécessité de disposer d'un espace dans des conditions sûres pour les êtres humains a conduit à la nécessité d'envisager la seule exception à un modèle fondé sur le fonctionnement efficace du marché, à savoir l'existence d'un droit de propriété indéfini sur le logement des êtres humains, un logement lié aux concepts de famille, d'entretien ou d'héritage. Cette situation n'empêche pas une personne de jouir d'espaces supérieurs pour les usages qu'elle envisage, mais dont elle a un usage exclusif temporaire en échange de la génération de loyers pour la société.

La mise en œuvre des mesures dans une zone donnée à travers les mécanismes évoqués a des implications directes sur l'équilibre économique. Tout d'abord, sous la forme d'une réduction de la concurrence pour l'acquisition de logements, en limitant les formes de spéculation ou d'accession à la propriété multiple sur le marché. D'autre part, en favorisant la compétitivité des entreprises de la commune, en permettant une réduction des coûts de location pour les entreprises qui y sont implantées et en favorisant l'attraction d'investissements productifs.

En ce qui concerne le problème de la spéculation, il provient du fait qu'elle est produite sur des biens dont l'existence est antérieure à l'action humaine. La spéculation sur les biens d'équipement tels qu'une voiture de collection ou une montre est la réponse du marché au fruit du travail et de l'épargne de la société, qui a transformé en ce produit des facteurs de production antérieurs. Contrairement à la spéculation sur l'élément artistique qui est rare ou unique à l'être humain, la spéculation sur l'espace est soumise à des droits d'appropriation historiques qui sont le résultat d'un processus qui part de situations d'appropriation ou de conquête (George 2012).

Dès que la propriété de l'espace passe aux mains de la société, la spéculation traditionnelle sur cet espace disparaît. Lorsqu'il est mis aux enchères publiques, c'est le marché qui fixe le prix en fonction de la rentabilité maximale pour l'entreprise, le gagnant de l'enchère étant responsable du niveau de revenu commun obtenu. Le transfert de

l'espace fait office de contrat entre les parties. Il est conclu sous conditions convenues, y compris l'utilisation et la gestion de l'espace.

L'utilisation de l'espace peut se faire de manière économique, en empêchant tout changement d'utilisation jusqu'à l'extinction du droit à l'espace.

Les contrats conclus entre les parties impliquent une limitation de l'action publique en matière d'utilisation des terres. En établissant des contrats entre le bailleur du terrain et l'entreprise, les deux parties prennent un engagement qui limite tout changement d'utilisation. Cela limite à nouveau l'activité spéculative ainsi que la possibilité de corruption. Ce n'est qu'à la fin des contrats entre les parties qu'il est possible d'apporter des changements qui affectent les contrats futurs, ce qui entraîne une modification de l'attractivité de l'espace offert sur le marché et une variation des attentes de rentabilité qu'il peut générer, une situation qui sera transférée au prix d'achat de l'espace et donc au revenu social.

Aux avantages décrits ci-dessus s'oppose le problème de la combinaison de deux conditions de marché pour l'espace FP, d'une part celle générée par la propriété indéfinie de l'espace pour les habitations, et d'autre part les droits d'utilisation basés sur la location de l'espace à la société à des fins commerciales. Cette condition signifie que les ventes de logements en propriété indéfinie ont des conditions économiques différentes selon que l'acheteur acquiert également un logement ou qu'il acquiert un droit d'utilisation pour une période de temps limitée. La situation décrite ci-dessus présente un impact limité de la propriété privée sur la surface émergée de la Terre²³⁵, plus de 93% de la planète restant entre les mains de la société et étant donc utilisée aux conditions du marché des droits d'utilisation de l'espace.

8.6. Conclusions

La définition de l'espace PF, de sa propriété, de la génération de revenus et de la comptabilité discutée dans les sections précédentes soulève des problèmes à la fois dans sa relation avec les constructions qui sont faites à son sujet et dans les connotations du concept de domicile des êtres humains.

Le chapitre soulève la nécessité de différencier les relations entre les personnes physiques et les personnes morales en ce qui concerne l'Espace PC ; les caractéristiques spécifiques des deux types de personnes morales et la différenciation entre l'existence humaine et les objectifs sociaux propres aux entreprises et aux autres institutions conduisent à un traitement spécifique du ménage en tant qu'élément de l'Espace PC, qui peut être considéré comme un élément de l'Espace PC.

²³⁵ Si l'on considère 510 millions de km² et une population de 10 milliards de personnes, un maximum de 6,76 % de l'espace considéré comme un foyer serait disponible pour une propriété indéfinie maximale de 1 000 m² par habitant. Cette quantité serait à son tour limitée par l'effet de la construction en hauteur, qui se produit surtout dans les villes, ainsi que par la limitation de l'espace acquis à des quantités nettement inférieures ; pour un espace de 200 m² par habitant, cette quantité

l'espace possédé indéfiniment par des personnes physiques. En vertu de ce qui précède, tout espace autre que le domicile est considéré comme limitant les possibilités d'utilisation de l'espace par le reste de la société auquel toute personne morale peut avoir accès aux conditions du marché.

Cette considération favorise le développement d'un modèle qui facilite l'accès au logement pour tous les êtres humains en limitant la relation entre les concepts d'investissement et de logement. Une situation qui n'empêche pas la prolifération de modèles visant à louer des logements dans les cas où les citoyens considèrent qu'un tel modèle est préférable, comme les exemples de résidences étudiantes, de résidences pour personnes âgées, de *cohousing* ou de *coliving*, le marché lui-même facilitant l'équilibre de ces modèles en tenant compte du droit d'utiliser l'espace pour une période de temps limitée.

Dans le cadre de la décapitalisation de l'espace, le résultat attendu implique une amélioration de l'accès au logement, une réduction du coût d'accès à l'espace pour les entreprises et les institutions qui souhaitent l'utiliser, et une génération de rentes pour la société par la privation de l'utilisation de l'espace en tant que bien commun.

Page délibérément blanche

9. LA DURABILITÉ DES FACTEURS DE PRODUCTION

Le traitement actuel du PF²³⁶ classique limite l'économie à une relation de travail et de capital, convertissant la terre dans sa totalité en un bien économique qui peut être utilisé à n'importe quelle fin économique souhaitée. Ce traitement est indépendant de la conception publique ou privée de l'économie qui est utilisée, étant donné qu'il considère tous les biens naturels comme des actifs de l'un des agents économiques, une situation qui implique la propriété de la terre entre les mains de différentes personnes morales qui ont la capacité de l'utiliser selon leurs desseins.

En opposition à la conception de la Terre comme un actif, les FP proposées et la fonction de production développée à partir d'elles proposent un traitement de la nature indépendant de l'action de toute institution actuelle, étant traitée comme un ensemble d'éléments qui, au moment où ils sont incorporés dans l'économie, le sont sous la forme des FP : l'espace, la matière inerte et les êtres vivants. Cette séparation facilite la contribution de chaque PF à l'économie et l'évaluation individuelle de son impact.

De même que toute action économique a un impact sur l'ensemble de l'économie, les actions sur la Terre ont un impact sur l'écosystème de la planète, qui tendra vers une nouvelle situation d'équilibre dynamique. Ainsi, les actions de huit milliards de personnes s'ajoutent à un impact total qui modifie les écosystèmes.

²³⁶ Traitement actuel dans le cadre des schémas de pensée néoclassiques.

A ce stade, le problème de la durabilité²³⁷ est posé du point de vue du maintien (statique)²³⁸ des conditions dans lesquelles se déroulent la vie humaine et toute autre forme de vie sur la planète. L'objectif de maintien des conditions actuelles permet d'observer deux éléments qui agissent sur le problème de la durabilité : d'une part, l'évolution des phénomènes naturels indépendamment de l'action humaine (dynamique)²³⁹ et d'autre part, les effets causés par la non-neutralité de l'action humaine, qui modifie l'environnement de manière intentionnelle ou non. Parmi les modifications non intentionnelles, les effets sous forme d'émissions nocives pour les écosystèmes, résultant de la consommation de différentes formes de matières inertes PF, sont particulièrement préoccupants.

En vertu de la capacité des êtres humains à anticiper le dynamisme des écosystèmes et à prendre des mesures qui contribuent à maintenir la statique des conditions de vie actuelles, l'étude de l'impact dérivé de la consommation de FP Inert Matter permet de travailler à la définition de critères visant à la durabilité de son introduction en tant qu'*intrant de* marché. L'objectif de l'analyse économique ne devrait pas être de déterminer des questions techniques pour les experts du domaine, telles que les quantités spécifiques de matière inerte qui permettent de maintenir les conditions actuelles, mais de proposer les critères économiques associés à la meilleure performance de la vie humaine sur Terre. Ce chapitre aborde cette question en liant principalement l'étude de la PF de la matière inerte au niveau d'approvisionnement qui peut être considéré comme durable.

9.1. Introduction

Le manuel (Samuelson et Nordhaus 2009), document fondamental dans l'enseignement de l'économie depuis sa première publication par Samuelson en 1948, couvre l'organisation des PF terre, travail et capital, en consacrant un chapitre entier, le chapitre XIV, à l'analyse de la terre, des ressources naturelles et de l'environnement. Ce chapitre commence par mentionner :

"Mais quelle est la menace pour l'humanité si nous ne respectons pas les limites de notre environnement naturel ?" ²⁴⁰

²³⁷ Compris comme "un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins".

²³⁸ D'un point de vue statique de la durabilité : les écosystèmes et les conditions de vie actuels sont souhaitables.

Le terme "durable" implique "qui peut être soutenu", maintenu dans sa forme actuelle, doté d'une certaine permanence.

²³⁹ Elles posent le problème du dynamisme des écosystèmes qui sont en constante évolution sous l'effet de forces extérieures à l'homme, de la même manière que l'action de l'homme modifie constamment ces écosystèmes, et que ces changements peuvent être à la fois complémentaires et opposés.

²⁴⁰ p.267, Trad. Lib. Auteur : "Mais quelle est la menace pour l'humanité si les limites de l'environnement ne sont pas respectées ?

Il s'agit d'une question qui, au cours des dernières décennies, a acquis une importance académique de premier plan avec un effet transversal pour différentes disciplines, et qui revêt une importance particulière dans l'analyse économique en raison de la relation directe entre la croissance économique et la consommation d'énergie (Ahmad & Zhang 2020) et donc de la production d'émissions comme l'une des principales causes de dommages à l'environnement, émissions que (Akerman & Höjer 2005) évaluent l'impossibilité de réduire uniquement par le biais du développement technologique. Le problème est décrit par (Wackernagel & Rees 2007) comme suit :

"Le principe selon lequel la société humaine est un sous-système de l'écosphère, que les êtres humains sont intégrés dans la nature, est si simple qu'il est généralement ignoré ou rejeté comme trop évident pour être pertinent." ²⁴¹

Le problème des limites de ce que l'on appelle l'"écosphère" a été calculé en termes de capacité de l'écosystème terrestre à absorber les impacts de la consommation humaine. La mesure la plus utilisée pour évaluer ces impacts est l'empreinte écologique²⁴², qui indiquait en 1996 une capacité terrestre de 1,5 hectare par habitant, par rapport à une consommation qui était alors trois à quatre fois plus élevée pour chaque citoyen nord-américain. Les données relatives à la mesure de l'empreinte écologique montrent un tournant en 1970, considéré comme l'année où l'action de l'homme sur la Terre a cessé d'être durable. L'augmentation de la population et de la consommation par habitant a eu un impact négatif sur l'indicateur, étant donné que 1,7 Terre serait désormais nécessaire pour permettre la durabilité de la ^{vie humaine}²⁴³.

Parmi toutes les questions associées au souci de durabilité, c'est le processus de réchauffement climatique qui suscite le plus d'inquiétude en raison de son impact général sur l'ensemble de la planète. Un réchauffement mesuré par le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC 2021)²⁴⁴ basé sur l'augmentation de la température de la surface de la Terre par rapport à la moyenne estimée entre 1850 et 1900. Face à cela, ils développent différents niveaux de réchauffement qui

²⁴¹ p. Auteur : "Le principe selon lequel la société humaine est un sous-système de l'écosphère, que les êtres humains sont intégrés dans la nature, est si simple qu'il est généralement ignoré ou rejeté comme trop évident pour être pertinent".

²⁴² p. 9-13, définit l'empreinte écologique comme suit : "L'analyse de l'empreinte écologique est un outil comptable qui nous permet d'estimer les besoins en consommation de ressources et en assimilation de déchets d'une population ou d'une économie humaine définie en fonction d'une surface de terre productive correspondante.

²⁴³ données du Global Footprint Network pour 2019. Voir : data.footprintnetwork.org. Dans le cas de l'Espagne, 2,6 terres seraient nécessaires, dans le cas de l'Amérique du Nord, 5,02.

²⁴⁴ Voir : Arias, P.A., et al. (2021) Technical Summary. Dans *Climate Change 2021 : The Physical Science Basis*. Contribution du groupe de travail I au sixième rapport d'évaluation du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat. Cambridge University Press, Cambridge, Royaume-Uni et New York, NY, USA, pp. 33-144. doi:10.1017/9781009157896.002. p.56

Les scénarios commencent à 1,5 degré Celsius et passent à 2, 3, 4 ou plus. Pour chaque niveau, une étude est réalisée sur les scénarios et les impacts sur la planète en se basant sur des indicateurs historiques de CO₂, de température et de niveau de la mer, entre autres. Les différents scénarios de réchauffement entraînent des effets sur les écosystèmes sous la forme de changements de température, de précipitations ou de composition des sols qui modifient les conditions de la vie sur Terre. Dans ces conditions, les émissions de CO₂²⁴⁵ apparaissent comme le principal sujet d'étude académique, un sujet qui ne fait cependant pas l'objet d'un consensus total, puisque des voix critiques s'élèvent pour considérer que le processus de réchauffement est principalement dû à des problèmes naturels indépendants de l'action de l'homme (Kininmonth 2003). Dans ces conditions, même si le réchauffement était le résultat de causes naturelles, on pourrait se demander si l'activité humaine, en particulier dans la sphère économique, peut et/ou doit agir en faveur du maintien et de l'amélioration des conditions actuelles dans lesquelles la vie se développe.

En ce qui concerne le présent travail, la préoccupation réside dans le fait que la distinction des PF sous forme d'espace, de matière inerte, d'êtres vivants, de travail et de capital, montre une relation directe entre la consommation de ces derniers et le niveau d'activité économique. Sur cette base, et compte tenu de ce qui a été dit au sujet des émissions de différents types de gaz, parmi lesquels se distingue le CO₂, le champ d'étude de cette section est la relation entre la consommation de matière inerte et l'activité économique en tant que source d'émissions. Le fait de considérer l'activité économique comme une source d'émissions qui modifie les écosystèmes de la Terre nous amène à nous préoccuper de la définition du niveau d'émissions admissible pour le maintien de ces écosystèmes. Cela implique que pour un niveau d'émissions plus élevé, nous serions sur une voie non durable, alors que pour un niveau d'émissions plus faible, nous nous trouverions dans une situation durable²⁴⁶. Cette question peut être abordée à la fois en termes de consommation unitaire et d'efficacité de la consommation, les deux conduisant à des résultats différents (Roberts 2004)²⁴⁷.

On peut souligner les contributions de William Nordhaus, coauteur des éditions du manuel d'économie susmentionné, qui a poursuivi ses recherches économiques dans des domaines tels que la croissance économique, les cycles ou la durabilité ; une durabilité intimement liée au facteur de production qu'est la terre, dans la mesure où celle-ci est le facteur de production le plus important de l'économie.

²⁴⁵ L'Agence internationale de l'énergie estime à 36,8 Gt pour l'année 2022 dans son rapport "CO₂ Emissions in 2022", voir iea.org. La valeur de moins de 10 Gt en 1960 peut être prise comme valeur de référence pour l'augmentation cumulative.

²⁴⁶ Voir "neutralité carbone" ou "émissions nettes zéro" dans "Négociations internationales sur le climat - Enjeux en vue de la Conférence des Nations unies sur le changement climatique COP 24 à Katowice et au-delà".

²⁴⁷ Ch. 9, p.337, note que les augmentations de l'efficacité sont associées à des augmentations ultérieures du volume de consommation, ce qui aboutit à la direction opposée à la réduction de la consommation unitaire.

Les ressources polluantes en proviennent (Nordhaus 1991). Dans ce dernier domaine, il a publié (Nordhaus 2007) "To tax or not to tax : alternative approaches to curbing global warming", dans lequel il préconise l'utilisation des mécanismes de marché pour lutter contre le réchauffement climatique, car ils sont plus efficaces et impliquent moins d'intervention de la part de l'économie, en indiquant que

"Nous pourrions craindre que la communauté internationale ne joue avec les taux d'imposition, les définitions, les questions de mesure et la couverture pendant que la planète brûle" ²⁴⁸

Une situation associée à une recherche de durabilité par l'action publique au moyen d'outils fiscaux. Le souci de l'action publique prend une importance accrue dans la situation susmentionnée où ce sont les Etats qui détiennent la souveraineté sur les ressources naturelles²⁴⁹ grâce aux accords conclus entre eux. Cette condition limite les possibilités d'action collective sur le PF Matières Inertes si elle ne se fait pas dans le cadre d'une coordination globale des Etats eux-mêmes, dans laquelle les impacts positifs sont largement distribués, alors que les coûts restent concentrés dans quelques pays (Nordhaus 2015).

9.2. Intervention sur la demande et durabilité

La préoccupation pour la durabilité de la Terre a conduit à la prise de décisions individuelles et globales dans le but de réduire les émissions à des niveaux qui peuvent être considérés comme durables. Du point de vue individuel, elle contribue à la maîtrise des émissions en intégrant des critères de durabilité dans les décisions de consommation, ce qui permet aux entreprises de prendre des mesures dans ce sens en se basant sur le fait que le consommateur les apprécie. Cette situation révèle différents comportements parmi les citoyens, comme l'ont montré (Collins et al. 2007)²⁵⁰ en indiquant l'existence d'un effet plancher dans lequel certains consommateurs ne sont pas disposés à payer pour la performance sociale, un aspect qui est motivé à la fois par des décisions personnelles et par l'ignorance des impacts environnementaux qui ne sont pas reflétés dans les prix.

En ce qui concerne l'action politique coercitive dans la poursuite de la durabilité, elle se manifeste dans le processus de génération de réglementations qui cherchent à agir sur des points spécifiques de l'action humaine, comme les cas de la législation publiée en Espagne entre 2021 et 2023 qui comprend des aspects sur les incitations pour les énergies renouvelables²⁵¹ , la production d'énergies renouvelables²⁵² et l'utilisation de sources d'énergie renouvelables.

²⁴⁸ p.43, Trad. Lib. Auteur : "On peut craindre que la communauté internationale ne joue avec les taxes, les définitions, les mesures ou les couvertures pendant que la planète brûle".

²⁴⁹ Résolution 1803 (XVII) de l'Assemblée générale du 14 décembre 1962 intitulée "Souveraineté permanente sur les

ressources naturelles".

²⁵⁰ p. 570,

²⁵¹ Voir : "Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables".

la gestion des déchets²⁵², l'efficacité énergétique²⁵³ ou la coopération pour le développement durable²⁵⁴. Éléments qui modifient le comportement du marché en générant de nouveaux équilibres de prix dans les conditions fixées par les autorités publiques. Les augmentations de coûts résultant de la mise en œuvre de la réglementation entraînent une restructuration de l'allocation des ressources des entreprises sur la base des éléments qui maximisent légalement la rentabilité, points qui sont examinés plus en détail dans la section suivante.

Le problème de la durabilité est transféré aux entreprises sous la pression combinée de la consommation et de la réglementation. Comme indiqué plus haut, elles doivent avant tout être rentables pour garantir la permanence de leur activité sur le marché, ce qui implique qu'elles ne peuvent inclure des actions de durabilité que sous le critère de rentabilité de ces actions²⁵⁵; en l'absence de rentabilité, l'investissement, la viabilité et l'action sociale de l'entreprise sont perdus dans la mesure où elle cesse d'offrir au marché les biens et les services qu'il valorise. Les entreprises ne peuvent pas être durables de manière unilatérale, dans la mesure où l'offre de produits qui reflètent dans leurs prix les limitations dérivées de leurs impacts environnementaux pourrait impliquer des montants qui ne peuvent pas être assumés par les marchés actuels.

L'ensemble des actions des consommateurs, des institutions et des entreprises peut être considéré comme un nouvel exemple de l'absence d'information dans les prix (Hayek 1945), dans ce cas non pas dérivé de l'action publique mais de la configuration du système économique dans des conditions fondamentales qui n'incluent pas la durabilité dans la formation des prix, c'est-à-dire dans le cadre d'une action humaine non durable.

9.3. Durabilité selon l'approvisionnement en matières inertes

Les questions ci-dessus soulèvent la nécessité de transférer le problème de la durabilité au système de tarification, ce qui implique l'approvisionnement durable des PP qui posent des problèmes de non-durabilité. Si l'on considère l'impact des études du GIEC²⁵⁶, cette trajectoire de non-durabilité des émissions est due au fonctionnement actuel de l'économie, dans lequel on peut principalement considérer que la consommation de PF Matière Inerte qui génère des émissions est supérieure à ce qui est admissible pour le maintien de l'écosystème de la planète dans les conditions technologiques actuelles.

²⁵² Voir : "Loi 7/2022 du 8 avril sur les déchets et les sols contaminés pour une économie circulaire".

²⁵³ Voir : "Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, de medidas de sostenibilidad económica en el ámbito del transporte, en materia de becas y ayudas al estudio, así como de medidas de ahorro, eficiencia energética y de reducción de la dependencia energética del gas natural".

²⁵⁴ Voir : "Loi 1/2023, du 20 février, sur la coopération pour le développement durable et la solidarité mondiale".

Alejandro Segura de la Cal

²⁵⁵ Voir Kearney (2020), "Les produits verts coûtent souvent beaucoup plus que ce que de nombreuses personnes sont prêtes à payer. Les grossistes et les détaillants qui adaptent leur logique comptable peuvent acquérir un avantage concurrentiel en créant des produits dont les prix sont tolérés par les consommateurs.

²⁵⁶ Résumé technique du GIEC 2021.

Cela indiquerait que l'offre de matières inertes est supérieure à ce qui est durable (Boccard 2021).

Dans ces conditions, le problème de la durabilité de l'offre est identifié. Selon ce critère, le problème consiste à définir au niveau mondial la quantité de matière inerte (offre) qui peut être consommée dans les conditions actuelles d'exploitation économique. Il s'agit d'une définition complexe dans la mesure où il faut convenir de différents critères combinés à la définition particulière des quantités des différents types de matières inertes, comme le pétrole, le charbon ou le gaz naturel.

À ce stade, le problème de la durabilité devient un problème d'approvisionnement ; tant que la nature peut faire l'objet d'une propriété individuelle et/ou que ses biens peuvent être extraits sans critères de durabilité, il y aura un problème de durabilité pour le système dans son ensemble. C'est donc la définition de critères de durabilité qui permettra à l'offre de biens naturels d'atteindre des niveaux durables. À ce stade, la question à poser est la suivante : quelle quantité de chaque bien naturel peut être introduite sur le marché sans avoir d'effet négatif sur la durabilité de la nature ? Cette définition de l'offre dans son rôle de création de marché nécessite la prise en compte des différents types d'offre dans l'économie en relation avec le sujet étudié :

- **Offre technique** : capacité maximale de commercialisation du matériau inerte concerné dans le monde (par exemple, nombre maximal de barils d'hydrocarbures par jour).
- **Offre réelle** : implique le volume réel de ce matériau inerte qui est commercialisé (par exemple, le nombre de barils d'hydrocarbures vendus quotidiennement). Cette offre économique peut coïncider avec l'offre technique en cas de fonctionnement à capacité maximale.
- **Approvisionnement durable** : approvisionnement qui combine une exploitation économique du facteur de production avec une durabilité du marché soutenue par les universitaires et acceptée par les acteurs.

Selon ces définitions, le problème de la durabilité devient une décision de limiter l'offre à un niveau global maximal admissible, c'est-à-dire la limitation de la production du marché avec une offre totalement rigide tant que la capacité et les intérêts économiques poussent l'offre à des niveaux supérieurs aux niveaux de durabilité. Cette situation pose le problème de la définition et du respect d'un niveau d'approvisionnement global.

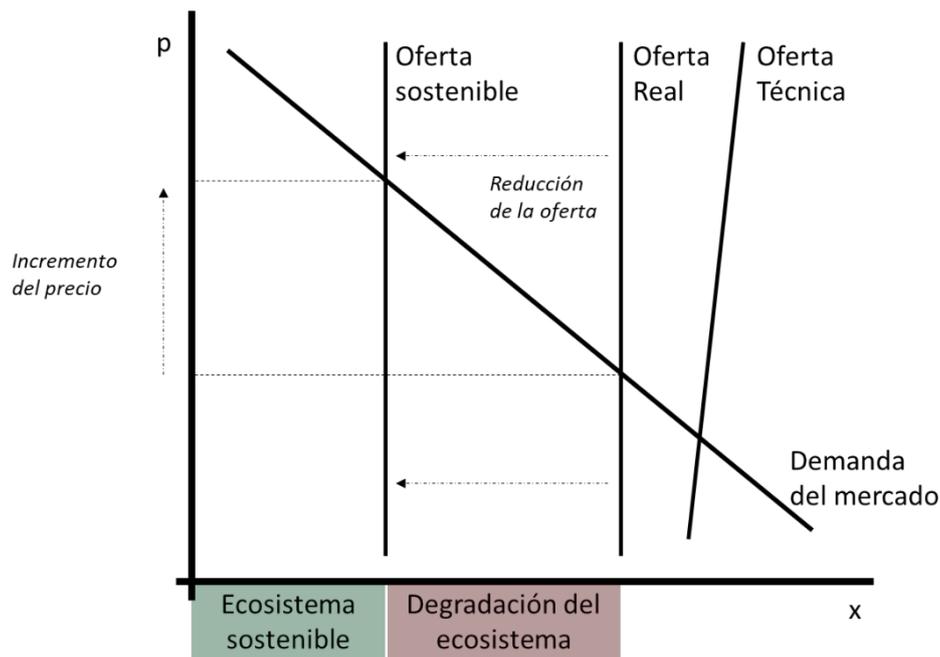


Figure 46 : Relation entre l'offre et la demande de matières inertes en fonction des offres techniques, réelles et durables. Source : Élaboration propre

C'est ce que montre la figure 46, dans laquelle, par rapport à l'offre réelle déterminée sur le marché par les fournisseurs, on détermine une offre durable qui garantit le maintien de l'écosystème terrestre ; la différence entre les deux implique l'exercice d'une activité économique qui conduit à la dégradation de l'écosystème. On observe également l'existence d'une offre technique supérieure à l'offre réelle, dont la pente semble due au fait qu'il est rentable d'augmenter l'offre à mesure que le prix augmente. On voit comment le passage de l'offre réelle actuellement disponible à l'offre qui peut être fournie dans des conditions durables entraînerait une augmentation du prix des biens proposés. Comme exemple d'offre durable, on peut considérer une offre qui équilibre l'empreinte écologique de l'humanité avec celle de la Terre (Lin et al. 2018).

Cela a un impact particulièrement important sur les sources d'énergie FP telles que le pétrole, le charbon et le gaz naturel, car une augmentation de leurs prix due à une réduction de l'offre a un effet direct sur l'ensemble du système de production, modifiant la viabilité des projets et le système de prix global de l'économie.

9.3.1. Approvisionnement durable et solutions d'intervention

Si l'on considère que la question de la durabilité est étroitement liée à l'entrée sur le marché des matières inertes, compte tenu de l'état de l'art dans chaque domaine, on peut dire que le développement durable est une priorité.

Pour l'instant, il s'agit de créer un marché, c'est-à-dire de définir la quantité de matière inerte qui doit être proposée au marché pendant une période donnée. Cette situation permet au système de prix du marché de distribuer la quantité limitée de matière inerte de la manière la plus efficace possible, générant à son tour un revenu pour la société équivalent au prix payé pour son acquisition.

Cette situation est à l'opposé de ce que nous trouvons actuellement sur la planète, où l'offre dépend de l'action de la main invisible de tous les agents impliqués dans le processus d'extraction, de transformation et de commercialisation des facteurs de production, à la recherche du bénéfice personnel de chacun des intervenants, qu'il s'agisse d'entités privées ou publiques. Dans les conditions actuelles, la recherche de la durabilité devient une combinaison de deux forces principales, la demande d'une part et l'intervention publique d'autre part.

La demande agit ici en modifiant les préférences des consommateurs, en incluant dans son utilité la perception de la conformité de l'offre aux critères de durabilité. Sous cet aspect, une offre durable est obtenue dans la mesure où il existe une demande qui l'apprécie et qui est prête à payer pour l'obtenir (Collins 2007), une situation qui contribue à l'adoption de modèles de durabilité par les entreprises (Ranganathan 1998). Dans le même temps, les interventions publiques se traduisent par des réglementations et des décisions de politique fiscale qui limitent les conditions de l'offre.

9.3.2. Parcours de durabilité

Dans le cas de l'utilisation actuelle des matières inertes, deux problèmes se posent, d'une part celui de leur propriété, avec des conceptions différentes au niveau international combinant la propriété publique et privée du pétrole ou du gaz naturel (Wolf 2009). D'autre part, la question de la durabilité. Les travaux menés se concentrent sur la conception des PF non produits comme des biens de la société, c'est-à-dire ni privés ni publics, mais sociaux. Dans cette optique, la propriété de la société permet à la fois la décision humaine de la quantité à introduire sur le marché de manière durable, et la possibilité d'offrir une distribution équitable des revenus générés.

En ce qui concerne le problème de durabilité décrit dans la quatrième section, il s'agit de décider de la quantité de matière inerte introduite sur le marché dans le cadre de sa fonction de création de marché. Selon ce critère, une période de transition pourrait être définie à partir d'une quantité initiale " x_0 " au cours d'une période " n " jusqu'à une quantité finale " x_i " au cours d'une période " $n+i$ ", dans un processus de réduction progressive de l'offre, comme l'illustre la figure 47. Ce processus doit être progressif pour éviter que les lois de l'offre et de la demande ne provoquent une augmentation

des prix que les agents de l'économie ne souhaitent pas voir se produire à l'avenir.

peut anticiper et absorber. Une réduction ponctuelle de l'offre à un niveau considéré comme soutenable pourrait entraîner un ajustement sévère du marché, avec des risques pour l'ensemble du système économique.

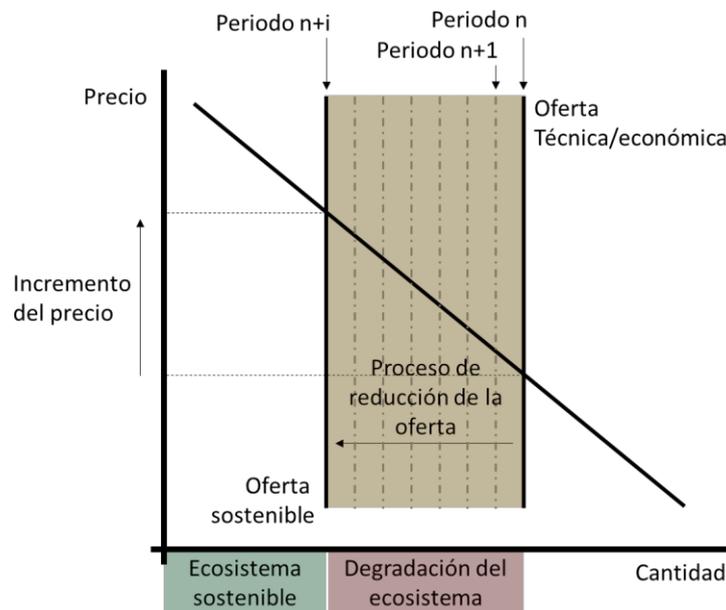


Figure 47 : Processus de réduction de l'offre de matières inertes au fil du temps, de l'offre actuelle (technique/économique) à l'offre durable. Source : élaboration propre.

Deux questions limitatives se posent à ce stade :

- La nécessité d'une décision humaine pour définir les quantités de matières inertes à mettre sur le marché.
- L'état actuel de la propriété des réserves de matière inerte sur la planète.

9.4. Critères de création de marché

En ce qui concerne la première limite, la décision se fonde sur la recherche de la durabilité du système, mais à condition que le revenu généré implique la génération d'un revenu pour la société. L'objectif de durabilité implique de définir la quantité de chaque type de matière inerte qui entre sur le marché, compte tenu de l'analyse de son impact sur les écosystèmes dans les conditions actuelles. Cet objectif, qui permet une durabilité à long terme, risque d'être soumis à l'inclusion de critères de maximisation du revenu économique dans la définition de la quantité de matières inertes. Cette situation est reflétée dans la figure 48, qui présente trois niveaux d'approvisionnement durable OS_1 et OS_2 , tout en situant le revenu associé (I) en fonction de la relation entre les quantités (x) et les prix (p). La prise en compte de

les décisions d'approvisionnement durable, y compris les critères de génération de revenus, conduiraient à des avantages sociaux à court terme tout en nuisant à l'environnement.

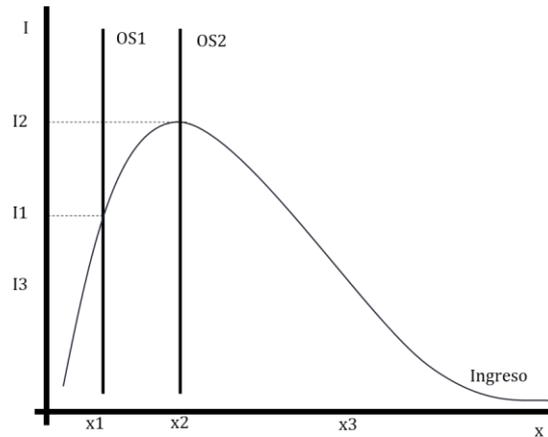


Figure 48 : Loyers tirés de la production de chaque type de matière inerte sur le marché, relation entre les revenus de la société et les différentes valeurs de l'offre durable. Source : élaboration propre.

Deuxièmement, il y a la question des droits de propriété actuels sur les réserves de matière inerte de la planète. Ces réserves sont actuellement exploitées indépendamment par chaque propriétaire, au niveau privé ou public. Le fait de considérer ces réserves comme des PF de la société implique une séparation entre l'état actuel du marché et les principes fondamentaux du marché développés dans ce travail. Cela entraîne différentes implications qui entravent l'évolution vers la durabilité du côté de l'offre :

1. **Distribution** : à l'heure actuelle, les stocks de différents types de matières inertes sont répartis de manière inégale dans le monde. Leur prise en compte sociale est en contradiction avec les droits de propriété actuels. Dans ces conditions, la définition d'un approvisionnement durable sur le marché mondial se heurtera aux intérêts particuliers des détenteurs actuels.
2. **Compétitivité** : la possibilité d'évoluer localement vers des modèles durables n'est pas possible dans des conditions de liberté, car la limitation de l'offre locale entraînera la recherche d'opportunités commerciales sur les marchés internationaux. En outre, la réduction de l'offre impliquerait une détérioration de la position concurrentielle sur la base de coûts de production plus élevés par rapport aux endroits où il n'y a pas de restriction de ce type.
3. **Intervention** : l'impossibilité de recourir à une offre durable implique de s'orienter vers un modèle qui combine des actions du côté de la demande et une intervention sur le marché, ce qui a des implications sur le niveau de portée

des critères de durabilité ainsi que sur la limitation des libertés individuelles existantes sur le marché.

Dans toutes ces conditions, la recherche de la durabilité de l'approvisionnement dépend de la progression vers un consensus global suffisant pour permettre la mise en œuvre du modèle sur une grande partie de la planète.

9.5. Croissance durable

Face au problème de la durabilité de la planète, la littérature a développé le concept de *décroissance*, concept selon lequel André Gorz²⁵⁷ s'est demandé si l'équilibre de la Terre était compatible avec la survie du système capitaliste. La même année (1972) a été publié le rapport du Club de Rome "The Limits to Growth" (Meadows et al. 1990), dans lequel les attentes en matière de croissance ont été débattues et différents scénarios de croissance économique et démographique et d'exploitation des ressources ont été modélisés. Le concept a évolué depuis lors, les débats allant de la prise en compte des ressources limitées à la croissance et à la décroissance durables, en passant par des critères tels que la justice environnementale ou la politique écologique. Pour reprendre les termes de (Kallis et al. 2015), la décroissance s'articule autour de deux centres de gravité sous la forme d'une critique de la croissance et d'une critique du capitalisme en tant que système social nécessitant une croissance indéfinie²⁵⁸. Elle peut également être comprise comme une "réorganisation politique et économique radicale visant à réduire l'efficacité des ressources et de l'énergie". Tout ce qui précède s'est traduit par une préoccupation académique dans laquelle des recherches ont été menées en lien avec des ajustements dans les infrastructures, l'organisation du travail, les systèmes monétaires ou les finances publiques (Bengi 2021) qui proposent des modèles de décroissance communément associés à des aspects utopiques (Kallis et al. 2018), une question qui ne remet pas en cause la nécessité d'une contribution académique honnête de ses auteurs.

Une partie des fondements du concept de décroissance ne découle pas de la définition susmentionnée, mais peut être comprise comme le résultat d'un processus historique dans lequel le travail FP a été le protagoniste, ainsi, en contraste avec les heures de travail intenses du 19^{ème} siècle²⁵⁹, en 1938 une journée de travail de 40 heures a été atteinte²⁶⁰. C'est quelque chose que (Galbraith 2012) a souligné en 1958 quand il a indiqué que "nous sommes en mesure de travailler moins parce que l'on produit plus en moins de temps." et poursuit en envisageant la possibilité que moins de personnes travaillent. La question principale est que le

²⁵⁷ Rapporté par (Demaria et al. 2013), p.195. Voir aussi "degrowth.info" : "L'équilibre de la terre, pour lequel aucune croissance n'est nécessaire, est-il en train de disparaître ?
ou même la décroissance de la production matérielle est une condition nécessaire, compatible avec la survie du système capitaliste ?

²⁵⁸ p. 4, auquel il ajoute une critique du PIB en tant qu'indicateur de mesure de la croissance et de la *marchandisation* des

biens sociaux auxquels est attachée une valeur économique.

²⁵⁹ (Galbraith 2012) p. 280 : "Au cours du dix-neuvième siècle, la semaine de travail a connu une réduction drastique. On estime qu'en 1850, elle était en moyenne d'un peu moins de soixante-dix heures" (Galbraith 2012, p. 280).

²⁶⁰ "The Fair Labor Standards Act", p. 13, § 207, "Maximum hours".

La décroissance cesse d'être une question de consommation de loisirs, perd un peu de son lien avec les questions de besoin ou de richesse, et devient un problème principalement écologique qui reste lié aux questions de travail.

La contrainte écologique se présente comme une limitation des ressources ou de leur capacité à être utilisées. Cependant, le concept est associé dans la littérature à la nécessité d'une modification du système économique (Gorz 2012) soit en faveur d'une autolimitation générale qui peut être considérée comme utopique car étrangère aux fondements de l'action humaine, soit dans la recherche d'une cession de la liberté humaine au profit de l'intervention publique²⁶¹, indiquant l'objectif de...l'économie de l'énergie et de l'économie de l'eau :

"Garantir institutionnellement aux individus qu'une réduction générale du temps de travail leur offrira tous les avantages dont ils pouvaient bénéficier dans le passé : une vie plus libre, plus détendue et plus riche. "

Une expression qui, bien qu'étroitement liée au travail, fait référence à la réduction de la consommation dérivée de la réduction de la journée de travail, la durabilité étant l'objectif ultime recherché. La décroissance est présentée comme un objectif parce qu'elle est considérée comme le moyen nécessaire à la durabilité et qu'elle englobe également les fondements de la relation loisirs-consommation.

En opposition à ce critère, le concept de croissance, compris comme "l'action et l'effet de croître", ou le développement économique comme "l'évolution d'une économie vers de meilleurs niveaux de vie"²⁶² est présenté. Selon ces concepts, ce document ne travaille pas sur un problème dans lequel la croissance ou la décroissance apparaissent comme des fins, mais sur un problème dans lequel la croissance est associée à la durabilité.

Deux éléments coïncident à ce stade : d'une part, la limitation de la matière inerte PF en fonction des conditions de durabilité et, d'autre part, la répartition des revenus issus de la capitalisation de cette matière inerte entre l'ensemble de la population²⁶³. A partir du premier élément, on peut s'attendre à ce que les critères de durabilité conduisent, entre autres résultats, à une limitation de la capitalisation des matières premières de base pour la fourniture d'énergie, telles que les combustibles fossiles.

²⁶¹ p. 55, en proposant une société avec moins de travail et moins de consommation, indiquant également que "l'autolimitation est ainsi déplacée du choix individuel vers le domaine du projet social".

²⁶² Définitions de la Real Academia Española (n. d.).

²⁶³ Situation alignée sur la considération de (Hickel 2020), voir S. IX "Everything is Connected". que : "La croissance capitaliste a toujours été organisée autour d'une logique territoriale expansionniste. En attirant des pans de plus en plus larges de la nature dans les circuits d'accumulation, le capital colonise les terres, les forêts, les mers, voire l'atmosphère elle-même". Cela correspond d'une part à la décapitalisation des FP de la nature qui n'ont pas été capitalisés dans le sens donné dans ce document, et d'autre part au concept de capitalisme associé à la vocation du développement humain, pour lequel le capital FP, en tant que FP produit, agit en tant qu'élément nécessaire.

Il s'agirait d'un processus de diminution partielle, alors que l'on peut s'attendre à une croissance de la productivité des FP du travail et du capital. En ce qui concerne la distribution des rentes, la diminution impliquerait une réduction des rentes à distribuer, ce qui aurait un impact sur l'évaluation des FP de la nature et donc sur les revenus de la société provenant du transfert des droits sur ces facteurs, un aspect qui a des effets d'antiquité.

La croissance devient donc un objectif limité par la disponibilité des PF naturels, ce qui permet d'envisager l'existence d'une situation transitoire de décroissance due à la réduction du processus de capitalisation des PF Matière Inerte. Cette conception de la décroissance agit sur le problème écologique soulevé en 1972, mais n'apporte pas de réponse au problème historique de la consommation de loisirs sur lequel se fondent les approches orientées vers la journée de travail.

Le problème de la décroissance demeure du point de vue socio-économique, avec une pertinence particulière dans le ratio capital-profit (Piketty 2014)(Gorz 2023)²⁶⁴, un problème qui pourrait être sérieusement aggravé dans le cadre de la décapitalisation de l'espace dans sa redéfinition comme PF indépendant non capitalisé et non capitalisable, ainsi que la décapitalisation de la matière inerte PF dans son état naturel, des questions qui limitent les destinations de l'investissement vers les activités productives. Dans le cadre de la limitation de l'investissement aux biens d'équipement eux-mêmes, on peut s'attendre à une augmentation de cette capitalisation et donc à une réduction conséquente du ^{ratio capital-profit}²⁶⁵.

9.6. Conclusions

La consommation non neutre de matières inertes FP dans l'économie conduit à la dégradation des écosystèmes. L'activité des êtres humains dans les pays les plus développés nécessite la disponibilité de plusieurs planètes Terre pour être durable, c'est pourquoi il est nécessaire d'apporter des solutions qui limitent la dégradation actuelle des écosystèmes.

La recherche de solutions d'un point de vue réglementaire soulève des problèmes d'arbitraire et d'inefficacité qui vont à l'encontre des équilibres du marché. Dans le même temps, les approches de la durabilité de la demande sont limitées par l'action distributive de la main invisible qui atteint l'efficacité maximale dans les conditions données, mais limite l'incorporation de critères de durabilité dans les perceptions déjà limitées de l'impact des actions humaines sur les écosystèmes.

²⁶⁴ p. 126

²⁶⁵ (Piketty 2014) p. 67

Le concept de matière inerte en tant que PF de l'économie reflète la capacité des êtres humains dans leur ensemble à décider de la manière dont leurs actions affectent la planète. En réglementant au niveau mondial l'entrée des PF Inertes sous l'angle de la création de marché, une limitation est posée sous le concept d'approvisionnement durable qui inclut des critères qui ne sont pas liés à l'activité du marché. Sur la base de la capitalisation des PF, c'est la main invisible elle-même qui permet la meilleure distribution des ressources dans des conditions d'efficacité et de durabilité. Tout ce qui précède est aligné sur le concept de croissance sociale en tant qu'objectif humain qui inclut la croissance économique, les questions de décroissance étant incluses dans le concept de durabilité de la création de marché.

Page délibérément blanche

10. LES POLITIQUES ET LES FACTEURS DE PRODUCTION

Ce qui a été examiné jusqu'à présent soulève une restructuration de la formulation des FP de l'économie qui présente les implications aux niveaux financier, du logement et de la durabilité étudiés dans les chapitres précédents, des aspects qui sont actuellement fortement associés à l'activité du secteur public dans les économies développées. Dans le cas du logement, étant donné qu'il s'agit d'un bien de base pour la société, le secteur public considère la nécessité de participer à partir de différentes approches, comme la fixation des prix ou les subventions, et dans le cas de la durabilité, l'intervention se fait principalement par le biais de la réglementation et de la modification des conditions du marché.

Ce chapitre étudie l'effet des revenus obtenus par la société du point de vue des PF proposés par rapport à l'effet dérivé des politiques publiques. Étant donné que la nécessité d'une action publique a traditionnellement été envisagée dans le cadre de la recherche d'une amélioration de la répartition des revenus, nous commençons par étudier les critères d'efficacité et d'équité pour passer à une analyse comparative de différents chiffres fiscaux représentatifs du système fiscal, ainsi que de la rente foncière de Henry George et des rentes générées par les PF Espace, Matière inerte et Êtres vivants.

10.1. Introduction

Les décisions politiques sont un acteur fondamental des économies actuelles ; au cours du siècle dernier, la part du secteur public dans le produit intérieur brut est passée de moins de 10 % à plus de 50 %²⁶⁶. Ces décisions ont un effet important sur le développement de l'économie, modifiant les équilibres et cherchant à fournir un impact positif dont les objectifs sont alignés sur l'emploi, la stabilité des prix, la croissance économique, la redistribution des revenus, la qualité de vie et la préservation de l'environnement (Cuadrado et al. 2010)²⁶⁷. La motivation de cette intervention est basée sur l'existence de défaillances du marché sur lesquelles elle est censée agir (Martín Quemada & García-Verdugo 2014).

Parmi tous les éléments sur lesquels la politique agit, le problème de la distribution insatisfaisante des revenus est resté une préoccupation majeure dans la pensée économique, comme le souligne (Samuelson & Nordhaus 2009) :

"Les marchés les plus parfaitement concurrentiels peuvent ne pas produire une répartition équitable des bénéfices.

les revenus et la consommation. Les sociétés peuvent donc décider de modifier

les résultats du marché de laissez-faire. L'économie a pour rôle important

d'analyser les

*les coûts et avantages relatifs des différents types d'intervention. "*²⁶⁸

Cela implique l'existence d'un conflit naturel sur le marché entre l'efficacité et l'équité qui doit être résolu par la décision de la société. Cela signifie qu'en opposition à l'adoption d'une attitude favorable au marché qui encourage l'efficacité économique, les solutions proposées par les différents acteurs de l'économie ont eu tendance à être des modèles d'intervention de l'État allant de la planification centralisée à des modèles de taxation avec une forte interférence dans l'équilibre économique.

Face aux avantages de la liberté se posent les problèmes de l'inégalité, dans lesquels l'ouvrage "Le prix de l'inégalité" de Stiglitz (Stiglitz 2014) aborde le problème de la concentration des richesses à partir de l'analyse de la société actuelle, et fournit ses propositions de solutions qui, dans l'attente de développer une société meilleure, comme il l'indique dans :

"Chacune des sept réformes que nous avons décrites produit un double dividende : elles augmentent l'efficacité économique et l'égalité".

²⁶⁶ Les données recueillies par le Fonds monétaire international (FMI) sur la base de la base de données "Public Finances in Modern History Database" de décembre 2022 indiquent des "dépenses publiques en % du PIB" de 58,34% pour la France, 56,74% pour l'Italie, 47,11% pour l'Espagne, 44,30% pour le Royaume-Uni, 44,09% pour le Japon ou 36,26% pour les États-Unis. imf.org/external/datamapper/exp@FPP

²⁶⁷ Partie 2, p.142

²⁶⁸ p. Auteur : "Les marchés parfaitement concurrentiels peuvent ne pas produire une distribution équitable des revenus et de la consommation. Les sociétés peuvent donc décider de modifier les résultats de *laissez-faire* du marché. L'économie a un rôle important à jouer dans l'analyse des coûts et des avantages relatifs des différents types d'intervention.

Ces solutions combinent des aspects d'intervention directe sur le marché, comme le montre la répétition d'actions proposant d'"arrêter", de "fermer" ou de "clôturer" les marchés.

²⁶⁹ avec d'autres modifications des règlements existants.

Toujours dans l'étude des inégalités, les contributions de (Piketty 2014) dans " Le capital au XXIe siècle " se distinguent dans ce qui devient une étude détaillée de la relation revenu-capital liée à la problématique des inégalités. Plusieurs points ressortent de cet ouvrage publié en 2013, le premier et peut-être le plus important pour le sujet en question est l'étude de la distribution du capital qu'il aborde dans le chapitre II sur " La dynamique de la relation revenu-capital ", dans lequel il montre comment le logement représente entre 40 et 60 % du capital existant dans les pays développés, l'immobilier dans son ensemble étant la principale source de richesse accumulée sur l'ensemble de la période depuis 1700, les États-Unis présentant la part la plus élevée de richesse qui n'est pas sous la forme de terres agricoles ou de logement. Dans son analyse de la répartition du capital, il consacre également une section au rôle de l'esclavage dans la richesse de la société, en indiquant que pour les États-Unis à la fin du 18e siècle :

"la valeur totale des esclaves était [...] presque aussi élevée que la valeur de la terre.

agricole" ²⁷⁰

Deuxièmement, il apporte des solutions dans sa quatrième partie, intitulée "Réguler le capital au 21e siècle". Il commence par montrer l'évolution croissante des "recettes publiques" dans un groupe de pays riches, passant de taux inférieurs à 10 % au début du 20e siècle à une fourchette large qui atteint une majorité de 40 % et dépasse 50 % dans certains cas depuis 1980. Après avoir décrit l'état actuel de l'économie et de ses inégalités, il indique que

"rien n'empêche d'imaginer une société dans laquelle des impôts représentant les deux tiers ou les trois quarts du revenu national [...] serviraient à financer des besoins et des investissements jugés prioritaires [...] la santé, la culture, l'énergie propre et le développement durable "²⁷¹.

Dans le cas des pays les plus développés du monde, l'État a assumé la responsabilité d'intervenir sur le marché afin de modifier les équilibres générés vers ceux qui répondent mieux à ses objectifs par le biais de politiques qui doivent combiner la génération de revenus et les dépenses publiques²⁷². Ainsi, on peut voir comment la Banque d'Espagne

²⁶⁹ Ch. X, p.335-336

²⁷⁰ Ch. IV, p.178. Conception de l'esclavage comme un bien, ce qui implique de considérer l'être humain comme le capital de la société.

²⁷¹ Ch. XIII, p.531

a publié le rapport " Public Expenditure in Spain from a European perspective "²⁷³, qui indique qu'en 2019 le niveau des dépenses publiques en Espagne sera de 42 % du PIB, alors que dans l'Union européenne ce chiffre sera de 46 % (UE-15), aux États-Unis de 38 % et au Japon de 39 %. Ces valeurs n'empêchent pas l'existence de grandes différences, avec des pays comme la France²⁷⁴ ou la Belgique qui dépassent les 50 % du PIB, alors que l'Irlande se situe en dessous des 30 %. Des chiffres qui montrent des économies fortement marquées par des décisions politiques dont on pourrait attendre des résultats importants dans le sens d'une meilleure qualité de vie pour la société.

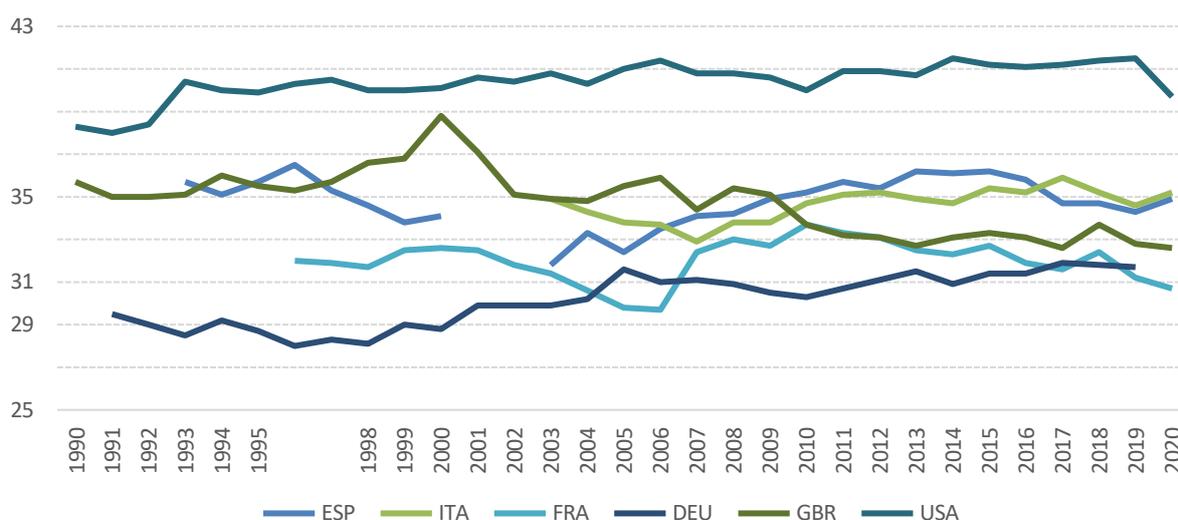


Figure 49 : Evolution annuelle du coefficient de Gini pour une sélection de pays : Espagne, Italie, France, Allemagne, Grande-Bretagne et États-Unis. Source : Banque mondiale : Banque mondiale

Cependant, non seulement l'amélioration des résultats n'est pas atteinte, mais les données montrent la direction opposée : alors qu'en 2003 l'Espagne avait un indice de Gini de 31,8, en 2020 il a augmenté sa valeur à 34,9, ce qui implique une plus grande inégalité dans la distribution des revenus, alors que dans le même temps, le nombre de personnes vivant sous le seuil de pauvreté au niveau national a augmenté de 20,1% à 21,7%, des données qui montrent un comportement et une tendance relativement stables au fil du temps. Ces résultats ne sont pas différents de ceux obtenus pour d'autres économies développées, comme le montre la figure 49, où, pour la période 1990-2020, tous les pays affichent une telle stabilité du coefficient de Gini, le Royaume-Uni affichant une tendance à la baisse avec une valeur de -3,1, tout comme la France avec une valeur de -1,4, qui est très similaire à celle du Royaume-Uni.

²⁷³ Occasional Papers No. 2217, p. 15

marquée par la réduction des deux dernières années de la série. Tous les autres pays ont vu leur situation se dégrader, l'Italie +3,7 et l'Espagne +2,9 étant les plus mauvais élèves.

Résultats montrés à nouveau par (Piketty & Sáez 2014) sous la tendance de l'inégalité dans la distribution des revenus et de la richesse depuis les années 1970, selon laquelle il y a eu une augmentation de la concentration des deux, particulièrement marquée aux États-Unis.

Ces résultats de l'inégalité au sein des pays sont aggravés par des résultats encore plus importants de l'inégalité entre les pays, dans un monde où 10 % de la population continue de vivre dans des conditions d'extrême pauvreté (>1,9 \$/jour 2011PPP)²⁷⁵, ce qui se traduit par un problème fondamental pour les êtres humains et entraîne donc des conditions d'instabilité sociale continue.

Parmi les modèles de taxation, le rôle de la taxation foncière dans sa conception de l'espace FP et de la matière inerte est particulièrement préoccupant, qu'il s'agisse de la taxation des terres productives fortement liées au marché, des terres destinées au logement ou des matières premières nécessaires à l'activité économique. Ces propositions incluent la Land Tax of (George 2012)²⁷⁶ proposée dans la seconde moitié du 19^{ème} siècle, ainsi que des modèles plus actuels dont ceux de l'"Ecological Tax Reform"²⁷⁷ (EEA 2011), propositions qui donnent plus de poids à la politique fiscale des pays et donc aux décisions d'intervention économique dictées par le politique.

Dans sa recherche de solutions aux problèmes existants, la pensée économique tend à se développer dans le cadre des principes économiques fondamentaux traditionnellement acceptés et sous la contrainte d'un modèle PF qui tend à la division exclusive entre le travail et le capital, obligeant toute solution proposée à prendre la forme d'une intervention inefficace sur le marché plutôt que de propositions en faveur du marché. Des solutions qui impliquent la désincitation de l'activité économique et la redistribution arbitraire des ressources par le gouvernement concerné. La taxation des terres est considérée comme une solution (Smith 2007) :

"Les rentes foncières et le loyer ordinaire des terres sont donc, peut-être, les espèces de revenus qui supportent le mieux l'imposition d'un impôt particulier."²⁷⁸

²⁷⁵ Banque mondiale (consulté le 26/10/2023) <https://datos.bancomundial.org/>

²⁷⁶ p. 207-208, Henry George propose la solution sur la base du concept suivant : "Il n'est pas nécessaire de confisquer la terre - seulement de confisquer la terre.

ce qui l'amène à "abolir tous les impôts - sauf sur la valeur de la terre".

²⁷⁷ "Environmental tax reform in Europe : implications for income distribution" ²⁷⁸ "Environmental tax reform in Europe : implications for income distribution".

²⁷⁸ p.655, Trad. Lib. auteur : "Les rentes du sol et les rentes foncières ordinaires sont donc peut-être l'espèce de revenu qui peut le mieux supporter une taxe d'accise".

PRODUCTION

Cette déclaration, faite dans un contexte économique essentiellement agricole, est néanmoins similaire à celle faite par Milton Friedman plus de 200 ans plus tard dans une société où l'agriculture a été reléguée à l'arrière-plan :

"À mon avis, [...] le moins mauvais impôt est l'impôt foncier sur la valeur non améliorée de la terre, l'argument Henry George" ²⁷⁹

Toutefois, ces solutions "les moins mauvaises" sont basées sur l'intervention du marché et étayées par des critères qui développeront facilement une forte composante arbitraire sur les quantités, les taux de référence ou les exceptions. Le problème est que toute solution qui ne découle pas de la définition du marché deviendra une solution interventionniste dont la décision sera entre les mains d'un petit nombre.

En ce sens, et compte tenu des prévisions démographiques des Nations unies selon lesquelles la croissance de la population devrait se ralentir pour atteindre 9,7 milliards d'habitants en 2050 et 10,4 milliards d'habitants en ²¹⁵⁰ et 10,4 milliards en ²¹⁰⁰²⁸⁰, on peut s'attendre à une croissance réelle du prix des terrains découlant de la dynamique de la population tout au long du siècle.

La combinaison d'un problème de répartition des biens et des revenus, avec le problème de la durabilité de la planète évoqué dans la section précédente et l'incapacité du secteur public à obtenir des résultats en adéquation avec l'importance des ressources qu'il obtient du secteur privé, suscite des inquiétudes quant à la possibilité de trouver une véritable réponse. Cette situation soulève les questions suivantes :

1. Les conditions actuelles de la propriété foncière sont-elles liées à la prise en compte de la nécessité d'une intervention publique ?
2. Une redéfinition de l'EFP pourrait-elle conduire à une amélioration durable des conditions générales de l'économie ?

10.2. Efficacité et équité

Le souci d'équité est une question centrale dans la pensée économique (Okun 1975)²⁸¹, la base de la société de bien-être, la défense de l'intervention publique, le travail en faveur des politiques fiscales et monétaires ainsi que la régulation. La recherche du partage des revenus et des richesses apparaît comme un objectif qui peut être envisagé de multiples façons, notamment parce que le concept d'équité est un concept qui peut être envisagé de multiples façons.

²⁷⁹ Discours de Milton Friedman lors du "Americanism Educational League 51st Anniversary Dinner", Pasadena, CA, 6 février 1978. Voir : Hoover Institution : Friedman, Milton. Is Tax Reform Possible ? Auteur : "A mon avis [...] le moins mauvais impôt est celui sur les propriétés foncières non améliorées, l'argument d'Henry George".

Alejandro Segura de la Cal

²⁸⁰ Voir : données de la "Révision 2022 des perspectives de la population mondiale", résultats discutés dans le "Résumé des résultats". On peut y lire : "Les dernières projections des Nations unies suggèrent que la population mondiale pourrait atteindre environ 8,5 milliards en 2030, 9,7 milliards en 2050 et 10,4 milliards en 2100".

²⁸¹ p. 88, "Accroître l'égalité dans une économie efficace".

de l'équité diffère grandement selon le critère de mesure. En ce sens, la recherche de l'égalité des chances conduit à la disparité des résultats, alors que la recherche de l'égalité des résultats ne serait pas soutenue par d'autres formes d'égalité. Ceci est compréhensible dans la mesure où le critère d'égalité peut impliquer des distributions très différentes de facteurs conduisant à des résultats différents, d'autant plus lorsque ces facteurs ne sont ni physiques ni clairement mesurables.

L'histoire économique montre une préoccupation constante pour l'inégalité dans la société, (Smith 2007) a observé les différences entre les riches et les ^{pauvres}²⁸², (Ricardo 2010) a observé la misère dans différentes parties du monde dans les habitudes indolentes ou le vice des ^{gouvernements}²⁸³, (Marx et Engels 2023) a vu la misère du prolétaire dans la dépendance de son ^{maître}²⁸⁴, ou (Marshall 1920) qui a exprimé que "l'étude de la pauvreté est l'étude des causes de la dégradation d'une grande partie de l'humanité "²⁸⁵. Il s'agit d'une préoccupation associée à tous les penseurs économiques, quels que soient leurs liens avec certains courants de pensée, (Mises 2021) en indiquant que " l'inégalité des revenus et des richesses est une caractéristique typique de l'économie de marché "²⁸⁶ ou (Sen 2000) dans l'analyse de la pauvreté conçue comme la privation des capacités de ^{base}²⁸⁷.

D'un point de vue plus immédiat, dans cette recherche d'équité, le rôle de différents économistes est apparu qui ont contribué à clarifier non seulement que la société actuelle n'est pas équitable, mais qu'elle ne l'a jamais été. Les résultats des études de (Stiglitz 2014)²⁸⁸ sur la distribution de la richesse montrent des niveaux de concentration dans lesquels 1 % de la société possède plus de 30 % de la richesse des États-Unis, une situation qui se produit dans un contexte non pas de marchés en croissance initiale, mais d'économies capitalistes matures qui devraient avoir un niveau de distribution plus élevé. Ces résultats sont conformes aux conclusions ultérieures de (Piketty 2014), qui, en supposant que la concentration du capital est plus élevée que celle du revenu, développe la relation entre les deux au fil des ans, obtenant une fourchette dans laquelle le capital du pays par rapport au revenu évolue entre un minimum qui est parfois tombé en dessous de 300% au milieu du 20ème siècle et un maximum d'environ 700% qui s'est produit au début du 20ème siècle et tend à atteindre au début du 21ème ^{siècle}²⁸⁹. Inquiétude

²⁸² Ch. V, p.64

²⁸³ Ch. V, p. 92

²⁸⁴ Dans "Principes du communisme", IV "L'origine du prolétariat", p. 96.

²⁸⁵ Ch. I, § 1, p. 7

²⁸⁶ p. 349

²⁸⁷ p. 114

²⁸⁸ Ch. I, "The U.S. Problem with the 1 Percent", p. 48.

²⁸⁹ Ch. III, p. 132-133. IV, p. 168, 175

partagé par (Milanovic 2020) dans "Capitalism and Nothing Else" où la même situation est exposée, à laquelle il ajoute la tendance à accroître l'inégalité des revenus et des richesses et à entraver la mobilité en termes d'amélioration de la position socio-économique²⁹⁰.

Comment est-il possible qu'avec un système fiscal qui fonctionne avec un large éventail d'impôts de l'ordre de 40% du revenu annuel de l'économie (Espagne, Italie, Allemagne, France, Grande-Bretagne, USA, Japon), les inégalités montrées dans les travaux cités ci-dessus se maintiennent ? Le problème de l'inégalité n'aurait-il pas dû être abordé avec l'intervention elle-même ?

En dehors de la recherche de propositions de politique économique, il convient de se demander si les effets positifs des mesures politiques (Browning & Johnson 1984) (Woo 2020) l'emportent sur les effets négatifs (Lindbeck 1984) qu'elles provoquent sous la forme de défaillances du secteur public (Cuadrado et al 2010). Contrairement à d'autres actions de recherche d'équité, généralement liées à la politique fiscale, ce qui est présenté dans ce document sous la forme de la définition des FP et de leurs droits de propriété est développé sur la base d'un modèle qui est neutre pour l'action entrepreneuriale humaine, en ce sens que les décisions d'investissement, de production ou de consommation ne sont pas modifiées par une perturbation des équilibres du marché, fonctionnant ainsi dans des conditions d'efficacité maximale. Les fondements susmentionnés montrent qu'il s'agit d'un modèle équitable à l'origine, car tous les citoyens ont les mêmes droits sur la planète, et en même temps efficace, en l'absence d'intervention sur l'équilibre naturel du marché.

En ce qui concerne l'équité, les résultats présentés sont liés aux mesures publiées par (Van Parijs 1997) en ce qui concerne la liberté²⁹¹, ainsi qu'au revenu de base (Van Parijs et Vanderborcht 2006) dans la mesure où les PF de la nature permettent de générer des revenus pour la société²⁹². L'équité d'accès aux FP primaires équivaut à l'équité dans la relation avec l'environnement dans lequel nous vivons, permettant à chaque citoyen d'avoir la possibilité de jouir de ces FP. Étant donné qu'il est généralement nécessaire d'avoir des droits privés sur les PF primaires pour l'activité économique, chaque citoyen obtient sa part du prix maximum que le marché a attribué aux PF. Il convient de noter que le citoyen lui-même peut augmenter le prix du facteur de production en l'acquérant plus cher auprès de la société, de sorte que l'ensemble de la population devient à la fois le générateur des rentes de facteurs et le bénéficiaire de ce qu'elles génèrent. La condition susmentionnée réunit les critères d'efficacité et d'équité dans l'utilisation des PF de la nature à partir d'une vision de la justice distributive préalable à l'action économique, ce qui n'est pas le cas de l'équité dans l'utilisation des PF de la nature.

²⁹⁰ p. 39

²⁹¹ Ch. 1.8, "Le vrai libertarianisme", p.25

²⁹² Ch. III, p. 115, "Propriété commune de la terre".

de la justice distributive dans l'action économique, comme l'affirme (Rallo 2019) la relation de Hayek avec le revenu de base universel.

10.3. Génération de revenus, intervention et facteurs de production

Aujourd'hui, les pays s'appuient sur la politique fiscale pour générer des revenus afin de couvrir leurs dépenses et de maintenir le modèle dit de "l'État-providence". Leur politique fiscale est structurée sur la base d'un vaste réseau d'impôts sur les différentes activités économiques, notamment la production, l'utilisation des facteurs de production, la propriété et la consommation. Comme nous l'avons vu dans les sections précédentes, une modification des droits de propriété sur la base de ce que l'on appelle les critères naturels de la propriété des PF conduirait à une évolution vers la disponibilité de rentes pour l'ensemble de la société. Ces rentes pourraient à leur tour être séparées entre celles obtenues à partir des utilisations de l'espace et celles provenant des ventes de la matière inerte dans son rôle de création de marché.

Lorsque l'on considère la génération de rentes résultant de l'utilisation et de l'acquisition des ressources de la société, elles représentent une part aliquote de toutes les personnes de la société, ce qui permet un effet naturel de redistribution de la richesse par opposition au rôle de la politique fiscale. À ce stade, il est nécessaire de comparer l'effet sur l'économie de la génération de rentes sociétales par le biais d'une intervention politique ou par des rentes PF antérieures à l'action humaine.

Pour la comparaison entre les éléments, le format de (George 2012)²⁹³ a été utilisé pour son effet sur cinq attributs associés aux principes généraux de la fiscalité (Paniagua et Navarro 2011)²⁹⁴, dont²⁹⁵ :

- L'existence ou l'absence d'**arbitraire** comme base de l'existence de l'impôt, qui peut être considéré comme associé aux principes de suffisance et de flexibilité dans l'objectif d'équilibrer le budget des administrations publiques. Elle oppose l'utilisation de principes fondés sur la raison dans la définition de l'impôt ou de la recette à la décision volontaire sur l'application de l'impôt et son montant. L'absence d'arbitraire peut être considérée comme un attribut positif.

²⁹³ p. 209-217, étudie dans sa classification sur les "Canons de la fiscalité" l'impact de la fiscalité sur quatre domaines. les éléments, à savoir : la production, la facilité et le faible coût de la collecte, la certitude de la collecte et, enfin, l'égalité

²⁹⁴ p. 17-21, qui traite des "exigences ou principes généraux d'imposition", y compris : le principe de suffisance, le "principe de suffisance" et les "principes généraux d'imposition".
et de flexibilité, le principe de simplicité administrative, le principe d'efficacité et le principe d'équité.

²⁹⁵ Les points discutés analysent les attributs de l'arbitraire, de la simplicité, de la certitude, de la redistribution et de l'efficacité, qui diffèrent légèrement de ceux avancés par les auteurs car ils sont considérés comme reflétant mieux les objectifs de ce

- **Simplicité** dans sa collecte selon le principe de la simplicité administrative, associée à des éléments tels que la facilité de calcul du montant, l'absence d'exceptions ou l'économie de la collecte. La simplicité est considérée comme un attribut positif.
- **Certitude** du recouvrement, également liée au principe de la simplicité administrative. Certitude qui permet aux administrations et au marché de prendre des décisions sur la base de critères de connaissance et de prendre des mesures avec prévoyance. Un attribut qui peut être observé tant du point de vue de la perception des recettes, en raison du montant total généré, que du point de vue du contribuable, en raison de la prévision du montant de sa participation. L'existence d'une certitude est considérée comme un attribut positif.
- **La redistribution** en tant que fonction sociale liée au principe d'équité dans la distribution des revenus de la société. Interprétée selon le principe de la capacité de paiement, qui implique que les agents ayant une activité économique plus importante contribuent davantage aux ressources de la société. Un effet redistributif plus important est considéré comme positif.
- Le principe d'**efficacité** dans son effet sur les prix relatifs des PF et leur transfert vers les biens et services de consommation finale. On considère que le plus efficace est celui qui ne modifie pas le comportement du marché dans le cadre de la libre action de tous les individus. Une plus grande efficacité est considérée comme positive pour l'économie.

La différence de comportement entre les différents impôts les plus répandus et le revenu des facteurs de production dans la société peut être observée, et à cette fin, la relation entre les attributs mentionnés et les chiffres fiscaux suivants est étudiée ci-dessous :

- Imposition progressive des revenus du travail
- Impôt forfaitaire sur les revenus du travail
- Impôt sur les plus-values
- Taxe sur la valeur ajoutée sur les ventes
- Taxe sur le commerce international
- Impôt sur la fortune

L'imposition progressive des revenus du travail se présente sous la forme d'un impôt arbitraire dans lequel l'autorité fiscale détermine à la fois l'existence de l'impôt et le

Il est possible de déterminer les tranches et les montants de l'impôt, et de modifier ces éléments à sa discrétion. En termes de simplicité, la détermination du montant de l'impôt nécessite la quantification de la base d'imposition, des déductions et abattements existants et l'application de différents taux d'imposition aux différentes tranches de revenus, avec de fortes variations des taux moyens et des taux marginaux au fur et à mesure que les revenus augmentent. Bien que le montant de l'impôt puisse être estimé, il est fortement influencé par les changements dans l'économie en raison de sa propre progressivité, les variations dans le fonctionnement du marché auront un impact sur les taux marginaux les plus élevés.

Du point de vue de la redistribution de l'impôt, la progressivité permet d'atteindre cet objectif de manière efficace, dans la mesure où des revenus plus élevés associés à une plus grande capacité de paiement génèrent des contributions plus importantes. Enfin, du point de vue de l'efficacité, l'impôt agit comme une désincitation au travail, ce qui implique qu'à mesure que l'activité professionnelle augmente, la part de revenu obtenue par le travailleur diminue.

L'imposition forfaitaire des revenus du travail est tout aussi arbitraire selon les mêmes critères que ceux définis pour l'imposition progressive. Cependant, l'existence d'un taux d'imposition unique et l'absence de tranches contribuent à sa simplicité, tout en étant plus certaine dans son montant. Son effet redistributif diminue puisqu'il accorde le même traitement fiscal à tous les individus indépendamment de leur capacité à payer, tant horizontalement que verticalement. Au niveau de l'efficacité, bien qu'il réduise les incitations au travail en réduisant le montant net à en tirer, son impact est moindre que dans le cas de l'impôt progressif car il n'augmente pas l'effet dissuasif à mesure que le revenu du travail s'accroît.

Les revenus du capital, dans leur définition en tant qu'impôt, sont soumis aux mêmes effets d'arbitraire que les impôts précédents ; toutefois, on peut considérer qu'en raison de la facilité de circulation des capitaux, ils sont actuellement conditionnés par l'arbitraire des marchés nationaux dans leur ensemble. Il s'agit d'un impôt peu ou pas progressif, qui présente également l'avantage de peser en partie sur l'entreprise en tant que principal contribuable. Étant donné que le capital est plus concentré que le travail, il est associé à des niveaux élevés de redistribution, alors que dans le même temps, l'impôt est très inefficace en termes d'efficacité, car il décourage l'investissement, et génère donc des effets sur l'économie à moyen et à long terme. La mobilité du capital susmentionnée fait que ses taux d'imposition sont soumis à des critères internationaux, ce qui accroît la concurrence et limite la croissance de ses taux, qui seraient plus inefficaces.

Quant à la **taxe sur la valeur ajoutée sur les ventes**, qui est un impôt sur la

consommation, l'arbitraire se reflète dans sa structure fiscale, sa non-simplicité dans l'existence d'une taxe sur la consommation.

des taux d'imposition différents selon les postes, leur certitude étant liée aux habitudes du marché et variant en fonction des variations de la consommation, tant au niveau global qu'au niveau de la segmentation par taux d'imposition. A titre d'exemple, le déplacement de la consommation des produits généraux vers les produits de première nécessité sous l'effet du cycle économique.

D'un point de vue redistributif, la taxe sur la valeur ajoutée sur les ventes est associée à la consommation, de sorte qu'elle ne dépend pas du revenu ou de la richesse du contribuable, mais de ses décisions de consommation. Enfin, en termes d'efficacité, elle a un effet à la fois sur les décisions de consommation en augmentant les prix des biens et sur les décisions de production en réduisant le revenu net des ventes, découplant ainsi le coût pour les consommateurs du revenu pour les entreprises.

Cinquièmement, les **taxes sur le commerce international**, principalement sous la forme de droits de douane à l'importation. Elles sont également sujettes à l'arbitraire dans leur rôle de taxation. En termes de simplicité, l'application de tarifs particuliers en fonction de critères tels que le type de marchandises ou leur origine en fait une taxe complexe. Le niveau de certitude est relativement faible en raison de sa dépendance à l'égard des marchés mondiaux et de l'activité commerciale intérieure. Du point de vue de la redistribution, elle dépend de l'objet des importations et des taux fixés pour chaque bien, de sorte qu'elle n'est pas nécessairement associée à des niveaux de redistribution très élevés par rapport à d'autres taxes. Enfin, sur le plan de l'efficacité, elle modifie l'équilibre du marché et les conditions dans lesquelles l'activité commerciale nationale est rentable.

Le dernier des impôts considérés comme importants dans le cadre de ce document est l'impôt sur le **patrimoine**, qui existe en Espagne, mais pas dans la plupart des autres pays développés d'Europe et du reste du monde. Il maintient les conditions arbitraires des autres impôts, auxquelles s'ajoute la complexité du calcul de la richesse de chaque individu. Étant donné qu'en Espagne, il touche un nombre relativement faible de personnes sous la forme des plus grandes successions, on peut considérer qu'il offre une plus grande certitude que les autres impôts. Il a une grande capacité de redistribution dans son impact sur les groupes disposant de plus de ressources, ainsi que la capacité de taxer l'ensemble de leur patrimoine, qu'il soit utilisé (ce qui impliquerait des revenus du capital) ou non. En termes d'efficacité, il produit un effet d'expulsion des individus très riches tout en décourageant la création de richesse.

A ces taxes s'ajoute le rôle de la **taxe foncière** initialement formulée par (George 2012)²⁹⁶. Cependant, comme il s'agit d'une taxe applicable à des éléments auxquels le marché attribue des valeurs changeantes, sa détermination devient soumise aux règles ou critères d'évaluation existants, un aspect qui n'élimine pas la possibilité de divergence et la nécessité d'arbitrer la solution. En ce qui concerne sa simplicité, il s'agit de déterminer la valeur de tous les actifs immobiliers au niveau individuel, en séparant la valeur associée au terrain de celle qui dépend des investissements réalisés. Son montant dépend de la valorisation des actifs, qui tend à être stable dans le temps, mais doit être déterminée en permanence selon les critères du marché. Par la combinaison de ses effets redistributifs et de son efficacité, elle s'oppose au caractère nettement inefficace de toutes les taxes en favorisant le développement des utilisations du sol les plus efficaces tout en générant des revenus pour celles-ci.

Après avoir analysé les principaux chiffres de la fiscalité, il reste à comparer les loyers de l'espace et des matières inertes en tant que revenus des utilisations privées des PF de la société.

Les loyers des espaces sont générés par l'action du marché, l'utilisation qui attribue la valeur la plus élevée à l'espace obtenant ses droits. Sa valeur est déterminée exclusivement par des critères de marché, ce qui élimine la nécessité de la déterminer à l'aide d'éléments particuliers sous forme de tarifs ou d'évaluations externes. Comme il s'agit de contrats entre l'entreprise, en tant que fournisseur de l'espace, et le locataire, l'utilisation de celui-ci est garantie dans les conditions convenues et le montant à payer peut être considéré comme certain et stable. En termes de redistribution, comme indiqué ci-dessus, le montant est défini par les meilleures utilisations de l'espace, ce qui implique un revenu plus élevé si une activité peut mieux l'utiliser. Ce dernier aspect est à son tour associé à l'efficacité dans un marché concurrentiel dans lequel le marché maximise l'utilisation du facteur de production.

Les rentes de matière inerte sont également générées par l'action du marché, ce qui élimine le caractère arbitraire de la production de revenus par la société. Leur détermination est tout aussi simple grâce à la formation naturelle des prix. La certitude peut être considérée comme inférieure à celle des rentes spatiales, dans la mesure où elle peut dépendre des décisions de consommation des marchés, des prix convenus, ainsi que de la limitation de la création de marchés. Au niveau de la redistribution et de l'efficacité déjà évoquées, il combine une génération maximale de rentes avec une efficacité maximale du marché.

²⁹⁶ De plus amples informations sur la fiscalité foncière peuvent être trouvées dans (Gunnison Brown 1924).

Il resterait à valoriser les rentes générées dans la création du marché par les êtres vivants, par exemple sous la forme de la capture de poissons dans la nature. Élément soumis à des conditions similaires à celles indiquées pour la matière inerte en termes de relation avec les différents attributs.

L'évaluation de la relation entre les attributs indiqués et chacun des impôts et rentes étudiés est illustrée visuellement dans la figure 50. Au niveau de l'arbitraire, le concept de taxe est associé à la nécessité d'arbitrer les défaillances du marché, ce qui implique toujours un niveau élevé. En revanche, l'élimination de la défaillance du marché de la distribution des richesses dans l'utilisation commune des richesses naturelles est envisagée. En ce qui concerne la colonne de la redistribution, comme on peut s'y attendre, tous les impôts et toutes les rentes ont des effets positifs. Enfin, au niveau de l'efficacité, toutes les utilisations favorables au marché sont associées au concept d'efficacité, tandis que toutes les perturbations générales du marché sont des obstacles au comportement de maximisation de l'efficacité de l'économie libre ; les impôts ne peuvent pas être neutres pour l'activité économique des êtres humains.

	Arbitrariedad	Sencillez	Certidumbre	Redistribución	Eficiencia
Renta del trabajo - Progresivo	○	○	○	●	○
Renta del trabajo - Fijo	○	●	●	●	○
Renta del capital	○	●	○	●	○
Valor añadido sobre ventas	○	○	○	●	○
Comercio internacional - Importaciones	○	○	○	●	○
Impuesto sobre el patrimonio	○	○	●	●	○
Impuesto sobre la tierra	●	○	●	●	●
Renta del espacio	●	●	●	●	●
Renta de la materia inerte	●	●	●	●	●

Figure 50 : Attributs des différents impôts et recettes étudiés au regard des critères analysés dans l'étude, les éléments suivants étant considérés comme positifs : l'absence d'arbitraire, la simplicité de leur perception, la certitude de leur montant, l'effet de redistribution comme indicateur d'équité, et l'efficacité de leur impact sur l'économie. ● Très positif - Positif ○ Négatif - Très négatif. Source : élaboration propre basée sur le format de Lindy Davies²⁹⁷

Enfin, il convient de mentionner la situation d'un monde structuré sur la base d'États qui promeuvent des solutions fiscales différentes, ce qui fait que dans le monde entier, les États membres ont le droit d'imposer des taxes différentes.

Les décisions d'appliquer/modifier les impôts et de s'orienter vers le modèle de revenu auront un effet perturbateur sur les équilibres du marché au niveau national et international, ainsi que sur une base intertemporelle. Le critère d'efficacité est essentiel pour maximiser l'activité économique actuelle et accroître l'activité future.

10.4. Conclusions

L'action publique joue un rôle important dans les sociétés développées d'aujourd'hui, où l'économie de marché est encadrée par un ensemble d'outils sous la forme de recettes publiques, de dépenses publiques et de réglementations qui visent à corriger ce que l'on appelle les défaillances du marché. Dans ces conditions, l'une des principales préoccupations est la concentration des revenus et des richesses qui tend à se produire dans les marchés libres d'aujourd'hui.

La formulation des FP de la nature présente une nouvelle façon de générer des rentes pour la société qui conduit à un effet de redistribution des revenus qui affecte tous les citoyens de manière égale. Cette situation est développée dans le chapitre en confrontant les concepts de base d'efficacité et d'équité de l'analyse économique, ainsi qu'en développant l'impact des solutions proposées par rapport aux principales taxes existant sur le marché, ce qui nous permet de voir un comportement nettement meilleur du modèle de recettes basé sur le marché.

Page délibérément blanche

11. L'ACTION HUMAINE DURABLE

La praxéologie²⁹⁸ est le point de départ de tout le travail effectué, les éléments de l'école autrichienne d'économie tels que le subjectivisme, l'individualisme méthodologique, l'ordre spontané ou la conception de l'entrepreneur créatif forment l'ensemble des bases permettant de comprendre les forces dans lesquelles s'inscrit l'étude de l'être humain dans la science économique. Toute action humaine conduit à une perturbation de l'équilibre d'un marché économique en constante évolution, dans lequel différents agents cherchent à tirer profit de leur activité. De la même manière, les actions humaines entraînent une altération de l'écosystème dans lequel elles se produisent, modifiant l'équilibre précédent dans une autre évolution dynamique, dans ce cas des conditions de vie.

Lorsque l'on considère le marché en même temps que l'écosystème, un conflit apparaît dans lequel la croissance continue du marché est recherchée dans une condition dynamique de l'activité humaine en même temps que le maintien des conditions de vie humaines en tant que concept statique de la durabilité. L'action humaine s'inscrit dans un champ d'action limité tel que la planète Terre, où il existe non seulement une limitation des ressources disponibles sous la forme d'une pénurie, mais aussi un dynamisme qui modifie les conditions de vie futures.

²⁹⁸ Voir (Mises 2021), défini comme "théorie générale de l'action humaine", p. 4.

Cette situation dynamique des écosystèmes sur Terre n'implique pas nécessairement une condition négative, mais elle génère une incertitude quant à la capacité des êtres humains à s'adapter à la vie dans des conditions différentes de celles qui existent actuellement, une situation qui conduit à étudier le rôle de l'action humaine durable en tant que concept qui inclut la préférence pour la stabilité des conditions de vie dans lesquelles nous nous trouvons ; l'action humaine durable prend en considération la compréhension du dynamisme des marchés sous l'action humaine et incorpore l'attente de la stabilité des conditions de l'écosystème. L'action humaine durable prend en compte la compréhension du dynamisme des marchés sous l'action humaine et intègre l'attente de stabilité des conditions de l'écosystème. Elle peut également être comprise comme un concept d'action humaine sur Terre qui ne présente pas seulement les contraintes économiques de l'allocation des PF comme des ressources limitées statiques, mais ajoute la modification de l'écosystème comme un élément dynamique qui modifie l'action humaine future²⁹⁹.

Le principal problème lié à la prise en compte de l'action humaine durable est associé au fait que la durabilité n'est pas présentée comme une donnée objective, mais comme un concept subjectif et interprétable sur lequel une décision doit être prise, ce qui implique l'introduction d'une composante arbitraire dans un modèle économique associé à la liberté du marché.

Cette condition d'une action humaine durable, ainsi que le traitement des FP dans les chapitres précédents, impliquent la prise en compte de la praxéologie de la théorie économique autrichienne ainsi que les fondements géorgiens sur la propriété commune de la Terre, auxquels s'ajoute la prise en compte dynamique de l'écosystème. L'ensemble de ces éléments me conduit à étudier la relation de la pensée économique avec ce qui est énoncé dans l'ouvrage, y compris des éléments tels que la formulation néoclassique de la fonction de production qui favorise l'analyse institutionnelle, la structure comptable ou l'identification des FP dans l'activité des entreprises, ainsi que la création d'un double marché de l'espace dans le but d'unir les critères associés à la sécurité-famille du foyer des êtres humains avec ceux associés à la rentabilité-risque des marchés.

²⁹⁹ Le concept d'action humaine durable implique la connaissance des écosystèmes et la prise de décision pour

Alejandro Segura de la Cal

l'adaptation des écosystèmes aux préférences humaines, ce qui signifie que le concept de durabilité est associé aux meilleures conditions pour la performance de la vie humaine dans l'environnement donné, ce qui implique une activité visant à modifier l'environnement dans la recherche de ces conditions. Cela peut être illustré par le cas de la vie sur Mars ou d'autres conditions de vie en dehors de la Terre.

11.1. Introduction

Face à la voie de la servitude sur laquelle avancent les économies développées, ainsi que le "Tu n'auras rien et tu seras heureux"³⁰⁰ comme attente d'un ordre social auto-imposé, il est nécessaire de chercher une alternative qui prenne en compte les propriétés uniques des êtres humains et notre façon de nous relier à l'environnement dans lequel nous vivons. À cette fin, il est possible de prendre le subjectivisme comme point de départ méthodologique (Huerta de soto 2002)³⁰¹ dans la conception de l'individu en tant qu'acteur créatif, et de le combiner avec une défense du respect des biens communs dans la création du marché et la distribution de ses rentes. Afin de formuler l'alternative, les concepts suivants, analysés dans ce travail, ont été pris en compte :

1. Définition du PF, de l'espace, de la matière inerte, des êtres vivants, du travail et du capital, ainsi que de leurs rentes et de la fonction de production.
2. Différenciation en termes de droits des personnes physiques et morales à l'espace FP pour la mise à disposition d'un logement.
3. Déplacement des FP dans les états financiers des entités juridiques, en tant que mise en œuvre des changements dans la fonction de production.
4. Délimitation du volume de l'offre durable de matières inertes FP sous ses différentes formes en tant qu'élément de création de marché.

À cela s'ajoute un concept supplémentaire sous la forme d'un chemin de liberté, à savoir la répartition des rentes générées par le PF primaire entre tous les individus de la société. Ainsi, chaque individu reçoit une compensation de la société pour le transfert du droit d'utilisation d'un espace ou d'une autre ressource naturelle à des tiers.

Tout ce qui a été formulé jusqu'ici conduit à une confrontation entre la conception actuelle sur laquelle repose l'ordre économique et celle élaborée dans le document sur les droits de propriété des FP. La configuration socio-économique actuelle³⁰², héritée des générations précédentes, façonne l'environnement dans lequel tous les citoyens ont pris des décisions jusqu'à présent, sous une main invisible généralement imperceptible qui accepte un traitement inégal de l'accès aux FP qui permettent le développement du projet de vie de chacun. Cette inégalité d'accès se manifeste au niveau privé dans les

³⁰⁰ (Auken 2016) Auken publie dans la même veine le 31 octobre 2019 : "Voici à quoi pourrait ressembler 2030 si nous gagnons la guerre contre le changement climatique". Le concept est repris dans l'introduction de la vidéo : "8 predictions for the world in 2030" publiée sur la chaîne YouTube du Forum économique mondial le 6 mars 2017.

³⁰¹ Ch. I, "The Methodenstrit", p. 27

³⁰² Voir (Niño Becerra 2020) p. 22, comme un élément fondamental de la philosophie capitaliste : "l'homme a devant lui la

totalité de la nature et peut en extraire tout ce qu'il est capable de transformer par son travail".

La répartition différente de la propriété des PF non produits, ainsi que la capacité arbitraire de l'État à intervenir dans les décisions privées de chaque individu, une intervention qui couvre actuellement à la fois les PF non produits et ceux qui sont le résultat de l'action humaine.

Face à cette situation, le modèle proposé dans cette étude est lié à la définition du libéralisme (Benegas Lynch 2015) comme le :

"Respect sans restriction des projets de vie d'autrui."³⁰³

Modèle basé sur le fonctionnement naturel des marchés, qui repose sur les principes suivants : liberté individuelle, réciprocité, égalité d'accès aux PF non produits et propriété privée des biens produits. Ces principes ne sont toutefois pas respectés actuellement, dans la mesure où, d'une part, la délimitation de la propriété privée couvre des biens naturels considérés comme appartenant à l'ensemble de la société et, d'autre part, l'intervention de l'État dans l'économie se fait dans des conditions de non-réciprocité³⁰⁴, limitant même les conditions de la propriété privée des biens produits.

Si ce qui est montré dans ce document était une condition préférable pour la société, le problème résiderait dans la capacité de passer des conditions actuelles à celles proposées, en partant du niveau maximum de respect des contrats acquis dans les conditions de marché existant à un moment donné. Définir des conditions transitoires qui permettent une réduction progressive de l'arbitraire sur le marché et donc une augmentation de l'efficacité avec ses effets bénéfiques pour l'ensemble de la société. Face au critère selon lequel la terre peut avoir été expropriée de la société par le système en vigueur (Proudhon 1983)³⁰⁵, il faut éviter l'action arbitrale qui cherche à atténuer le dommage produit par la production d'un autre dommage en sens inverse, en éliminant des possibilités d'action le concept d'expropriation coercitive par la société des biens antérieurs à l'action humaine qui se trouvent actuellement dans des mains privées.

11.1.1. The Plain Limited

Le sol de la plaine ^{illimitée}³⁰⁶ illustré par Henry George en 1879 abrite aujourd'hui une population cinq fois ^{supérieure}³⁰⁷ à celle qui nous empêche d'envisager l'avènement d'une société de l'information.

³⁰³ Recueilli dans la publication d'Alberto Benegas Lynch en 2015 en référence à la publication du même auteur "Liberalism for Liberals" par Emecé Editores en 1986.

³⁰⁴ Voir ici la contribution de (Rothbard 2021) et sa citation de De Jouvenel, p.42, "Qu'il soit socialiste ou non, le pouvoir doit toujours être en guerre contre les autorités capitalistes et cherche toujours à dépouiller les capitalistes des richesses qu'ils ont accumulées. Ce faisant, il obéit à la loi de sa nature. "

³⁰⁵ Ch. 2.3, p. 77

³⁰⁶ (George 2012) Ch. XIX, p.122, "The Unbounded Plain".

³⁰⁷ D'environ 1,5 milliard de personnes dans le monde à plus de 8 milliards.

Le premier colon, en même temps, tous les biens de la nature ont déjà un propriétaire, ce qui signifie qu'ils ont été capitalisés par des individus, des entreprises ou des institutions. L'espace limité de la Terre ne permet pas à des groupes de personnes de coloniser de nouvelles terres pour y développer leur vie, ce qui les transforme en personnes qui n'ont que leur temps pour travailler sur une planète qui ne leur appartient pas. Si les terres restent semblables à ce qu'elles étaient à l'époque, les parcelles ont plus de valeur pour la société car elles font partie d'un marché plus encombré et plus complexe, une augmentation de la valeur qui devrait se poursuivre à mesure que la population mondiale et la spécialisation des activités humaines continuent de croître.

Dans cet ordre social vivent des millions d'êtres humains³⁰⁸ qui n'ont que leur travail non qualifié pour survivre, non seulement les machines et les technologies sont la propriété d'autres personnes dans le monde, mais aussi tous les PF naturels, ce qui signifie qu'ils doivent échanger leur travail pour avoir accès à des biens naturels que personne d'autre n'a produits. Cette situation les conduit à vivre de manière relativement étrangère aux marchés internationaux, dans une économie informelle qui limite leur accès aux avantages de la complexité de la mondialisation (Soto 2000), dans un cercle vicieux sous des institutions contraires à la liberté du marché (Acemoglu et Robinson 2023).

On peut voir comment le conflit social ne se produit pas dans la relation entre les PF classiques que sont le capital et le travail (Marx 2014), mais dans la relation entre les PF que sont la nature et le capital. La considération de la nature comme un bien capital que Marx décrit dans "Le processus d'accumulation du capital" indique :

"La conversion usurpatrice de la propriété féodale et clanique en propriété privée moderne, consommée avec un terrorisme flagrant, étaient autant de méthodes idylliques d'accumulation originelle".³⁰⁹

Sur ce que j'avais inclus précédemment :

"Le progrès du 18ème siècle est révélé par le fait que la loi elle-même est maintenant devient un véhicule pour le vol des terres du peuple [...]"³¹⁰

Contrairement à d'autres aspects de son œuvre, tels que la théorie de la valeur et le conflit capital-travail, qui seront par la suite réfutés par la pensée économique, l'étude qu'il mène sur la prise en compte du PF de la nature comme PF Capital dans une perspective historique conserve en partie sa validité dans les considérations présentées ici.

³⁰⁸ Voir "Piecing Together The Poverty Puzzle, Poverty and Shared Prosperity 2018" par le Groupe de la Banque mondiale, qui indique que

10 % de la population mondiale vivait avec un revenu inférieur à 1,90 \$ par jour en 2011.

³⁰⁹ Section VII, chapitre XXIV, p.333

³¹⁰ Section VII, Ch. XXIV, p.325

Ces éléments s'inscrivent donc dans la continuité de ce qui a été expliqué dans le chapitre cinq, sur lequel on peut remonter à la figure de Grotius dans la première moitié du XVII^e siècle, qui a repris la conception de la terre comme bien commun (Grotius 1925) :

"L'air et la terre sont la propriété commune des hommes, dans laquelle chacun peut agrandir sa maison en s'abstenant de s'approprier les biens d'autrui et de recourir à la force "³¹¹.

Le débat sur la propriété foncière a gagné en actualité au cours des dernières décennies avec des contributions telles que celles de (Steiner 2005) dans son " Territorial Justice " qui maintiennent le traitement de la terre comme un bien d'équipement, comme le démontre la perception de sa possession comme un passif pour la société. Risse 2009, dans sa conception de la " propriété commune de la terre ", propose un modèle qui part de l'ordre mondial existant (Pogge 2009) avec une conception de la propriété qui part d'un concept qui peut être considéré comme un concept philosophique des relations humaines avec la terre, mais qui a du mal à se matérialiser.

D'après ce qui a été travaillé ici, il ne s'agit pas d'une question de possession égale, conjointe ou individuelle (Álvarez 2010), mais plutôt d'une conception des FP de la nature comme un bien existant avant l'action économique, qui, une fois qu'il commence à participer en tant que FP à l'économie, reçoit ses rentes qui, dans ce cas, sont la propriété de l'ensemble des êtres humains. Une conception qui permet de maximiser l'utilisation efficace des FP de la nature dans des conditions de marché, en obtenant non seulement des rentes minimales pour la société, mais aussi la maximisation de ces rentes.

11.2. Le chemin de la liberté

Hayek a publié son ouvrage "Road to Serfdom" en ¹⁹⁴⁴³¹² au cours des dernières phases de la Seconde Guerre mondiale, sous la thèse de l'incompatibilité de la liberté avec les modèles totalitaires. Comme l'indique son titre, il reflète la tendance à une restriction des libertés fondée sur la réduction du marché et donc à un modèle de servitude aux ordres de dirigeants censés rechercher le bien commun. Quatre-vingts ans après la publication de l'ouvrage, c'est l'effet inverse que l'on observe dans la pensée de la société ; le concept de liberté individuelle a été relégué à l'arrière-plan dans de nombreuses nations au profit de la recherche du bien commun, un objectif vers lequel la société s'est orientée en accordant de plus en plus de droits à l'éducation et à la formation.

³¹¹ Ch. 1, p. 53

³¹² (Hayek 2020)

de pouvoir politique aux représentants de la société au détriment des incitations à l'activité individuelle.

Le marché représente la recherche de tous les individus pour améliorer leurs conditions de vie ; c'est le lieu où ont lieu les échanges qui sont préférables pour les deux parties. (Smith 2001) considère que ces échanges basés sur la recherche du préférable font bouger une main invisible qui guide la société vers une amélioration générale des conditions dans lesquelles la vie humaine se développe³¹³. La limitation du marché implique la cession de la capacité de décision individuelle à des institutions qui décident en faveur de tous les citoyens, une action qui implique non seulement une cession de la prise de décision, mais aussi une cession des incitations individuelles à participer au marché. En l'absence d'incitations, on peut s'attendre à une réduction de la contribution de chaque individu au marché et donc à la distribution d'un ensemble plus restreint de biens et de services. Cette situation ne fait qu'éloigner la société du bien commun que chaque individu est censé désirer pour la société dans son ensemble.

En ce sens, la main invisible d'Adam Smith est toujours pertinente, puisqu'elle n'est rien d'autre que la représentation de l'action humaine dans l'environnement dans lequel elle peut agir. Elle conduira au niveau maximum d'échange dans un environnement sans aucune intervention, mais aussi au meilleur niveau d'échange possible dans n'importe quel environnement contraint. La main invisible se manifeste même dans des situations où le marché est très interventionniste. Les exemples traditionnels sont la prison, où le tabac est traditionnellement le moyen d'échange, ou la cour d'école, où l'instrument d'échange devient des cartes à échanger, des badges ou d'autres articles de mode. Deux exemples très restreints où l'allocation initiale des facteurs est réarrangée vers l'optimum convenu par les agents, mais où les objets et les moyens d'échange arrivent par un marché externe qui les facilite et enrichit un marché interne restreint qui n'est pas autosuffisant. La main invisible n'agit que comme une réponse naturelle à l'allocation des ressources entre les personnes, et non comme une fonction de stimulation de la croissance du marché.

Cependant, cette défense des vertus humaines de la main invisible ne peut se faire qu'à partir de la reconnaissance de la possibilité pour chaque individu d'avoir la même capacité naturelle à satisfaire ses besoins, c'est-à-dire d'avoir le même accès à tous les PF qui n'ont pas été obtenus grâce au travail d'autrui et qui ne peuvent donc appartenir à personne en particulier. S'ils n'ont pas la même capacité naturelle à satisfaire leurs besoins par manque d'accès aux moyens d'y parvenir, nous nous trouvons face à un marché déséquilibré qui

³¹³ Lib. IV, p. 554

est difficile de progresser. Il s'agit donc d'un marché où l'être humain n'est même pas libre de cultiver les moyens de gagner sa vie.

Si l'on considère le chapitre précédent, dans lequel l'accès aux moyens de production commence par l'acceptation de conditions de marché dans lesquelles on n'a pas de droits sur les produits naturels de la terre, l'obtention du droit nécessite de se mettre d'accord sur le prix avec le détenteur antérieur du droit. Cependant, ces droits ne sont pas le résultat d'un comportement naturel, mais nous viennent d'un processus historique d'achat et de vente qui remonte à une situation de conquête ou de cession de terres, comme le note (George 2012) dans son livre VII "*Justice of Remedy*"³¹⁴.

Le problème qui en découle est dû au fait que l'évolution du système économique a généré l'acceptation de principes fondamentaux qui ne respectent pas les critères d'équité préalables à l'action humaine et qui ont donc conduit à la recherche de solutions qui limitent la liberté de l'action humaine en faveur d'un bien commun subjectif dont l'objectif est de réparer l'erreur initiale. Cette expression comprend les éléments suivants :

1. Les fondements du système économique n'ont pas de base naturelle dans la relation entre la société et l'écosystème.
2. De ce fait, les problèmes d'inégalité se posent avant l'intervention de tout être humain, provoquant des différences avant la participation d'éléments tels que le travail, l'habileté ou la chance.
3. Pour remédier à ces différences, le secteur public impose de manière coercitive les conditions du marché à la population.
4. L'intervention sur le marché tend à décourager l'activité individuelle, ce qui entraîne une contraction du marché et donc une diminution du volume de biens et de services fournis.
5. La contraction du marché n'a pas seulement des effets immédiats mais, compte tenu de l'absence d'incitations, elle conduit à une réduction à moyen et long terme des attentes potentielles en matière d'amélioration du bien commun.

La société trouve dans la coercition la méthode pour chercher une solution unilatérale à l'erreur initiale de la création du marché, en développant à cette fin un système d'imposition obligatoire. Un modèle qui, bien qu'il puisse atteindre un certain degré de redistribution, diminue les incitations individuelles et, par conséquent, la production totale de biens et de services pour la société. Un système qui a trouvé un

³¹⁴ Ch. 26, p.169-177

³¹⁴ Ch. 26, p.169-177

la pensée scientifique, avec un rôle prépondérant pour les contributions de Keynes en 1926 et 1936.³¹⁵

Face à cette situation, il existe un large éventail de positions émanant à la fois du monde universitaire et de la société dans un monde qui présente un conflit entre de nombreuses situations considérées comme critiques pour notre société, telles que : le logement, la pauvreté, l'emploi, la santé, l'éducation, le bien-être, la croissance démographique, la pollution, la durabilité et l'inflation, parmi d'autres. Ainsi, face à la considération que le *laissez-faire* du marché permettra de générer des solutions optimales, des solutions d'intervention sont proposées dans des domaines tels que la durabilité, qui implique une réduction des ressources disponibles qui se traduit par une augmentation des prix d'autres facteurs, ou l'exemple de l'allocation³¹⁶ de ressources pour atténuer les problèmes de logement, qui implique une modification de l'équilibre du marché en même temps qu'une réduction des ressources dans d'autres domaines, ce qui aggrave leur situation relative.

Les gens observent une société avec de grandes inégalités et cherchent à proposer des solutions statiques pour un système dynamique. Considérant un système qui n'a pas de conditions réelles de liberté, Van Parijs (1997) affirme que la liberté réelle doit avoir les conditions de sécurité, de propriété personnelle et d'*opportunités maximales*³¹⁷.

Les implications de ce qui précède en termes de liberté sont à leur tour liées à celles discutées par (Sen 2000) en termes de besoin de conditions matérielles appropriées. En ce sens, la pauvreté en tant que privation des capacités de base se manifeste sous la forme d'un accès limité aux PF de la nature en tant que biens communs, obligeant les citoyens à faire face à un marché dans lequel leur liberté est limitée par la seule capacité d'utiliser le facteur de production qu'est le travail. Le fait que le capital soit inégalement réparti en raison de l'effet du marché est une question différente de la condition selon laquelle les facteurs de production dérivés de la nature sont considérés comme du capital. Le problème éthique de l'économie est directement lié à la capacité de tous les êtres humains à satisfaire leurs besoins fondamentaux. Les outils de l'économie prédictive considérés par (Sen 2020) et leur contribution aux décisions politiques sont souvent associés à une réduction du champ d'action de l'homme qui

³¹⁵ Voir "*The end of Laissez Faire*" dans (Keynes 1985) et "General Theory of Occupation, Interest and Money" dans (Keynes 1965).

³¹⁶ Le concept d'"affectation choisie" de (Pigou 1968), p. 109, peut être considéré ici, dans l'optique habituelle que Il s'agit d'un problème de technique et non d'objectif.

³¹⁷ Ch. I, p.25, l'*opportunité maximale* est comprise comme la plus grande opportunité de faire ce que l'on souhaite.

(Sen 2000) dans "The Constitutive and Instrumental Role of Freedom" (Le rôle constitutif et instrumental de la liberté) (Sen 2000) soulève la question suivante :

"Les libertés fondamentales comprennent des capacités de base telles que la possibilité d'éviter des privations comme la famine, la malnutrition, la morbidité évitable et la mortalité prématurée, ou de jouir des libertés liées à la capacité de lire, d'écrire et de calculer, à la participation politique et à la liberté d'expression. " ³¹⁸

Conditions associées au concept de développement comme liberté (Pedrajas 2007) qui souligne que Sen :

"Elle évolue vers des approches plus définies dans l'ordre de la liberté comme point de vue global qui doit guider toute théorie de la justice qui fonde philosophiquement un développement humain. " ³¹⁹

De même :

"Pour Sen, l'égalité et la liberté sont les deux faces d'une même pièce, la pièce étant le développement et la justice.

D'autre part, la liberté est également le but ultime de la littérature en faveur de l'intervention du marché, ainsi (Marx & Engels 2023) indiquent dans le Manifeste communiste que les distinctions de classe ont été éliminées :

"Le libre développement de chacun est la condition du libre développement de tous". ³²⁰

Comprendre que la socialisation du capital est l'étape préalable à la possibilité de vivre en liberté.

Laski 1961, en étudiant le libéralisme européen, indique également que :

"La liberté contractuelle n'est jamais véritablement libre tant que les parties contractantes ne disposent pas d'un pouvoir de négociation égal. Et cette égalité est nécessairement fonction de l'égalité des conditions matérielles".

Tout ce qui précède implique que le concept de liberté lui-même peut être envisagé de différents points de vue, un concept qui inclut les conditions susmentionnées :

³¹⁸ Ch. II, p. 55

³²¹ Ch. I, p. 16

- Sécurité individuelle
- Renforcement des capacités
- Disponibilité des moyens de subsistance
- Relation entre la liberté individuelle et la liberté sociale
- Conditions matérielles égales

Dans le cadre du modèle à cinq FP proposé, ces cinq critères sont remplis : premièrement, le fait d'avoir un logement facilite la sécurité individuelle ; deuxièmement, en générant des rentes à partir des FP de la nature, des conditions matérielles de départ égales sont offertes à l'ensemble de la population, ce qui facilite la subsistance et le renforcement des capacités ; enfin, chaque citoyen est libre de faire une offre individuelle pour les biens de la nature, ce qui favorise des rentes plus élevées pour la société.

11.3. Croissance et prospérité des marchés

Lorsqu'il a écrit " Human Action " dans (Mises 2021), il a inclus dans son chapitre XXX " Price Intervention " une section intitulée " Considerations on the Causes of the Decline of Classical Civilisation "³²² dans laquelle il discute du déclin et de la chute de l'Empire romain en tant que processus de diminution des échanges, de baisse de la spécialisation et, en général, de l'effondrement du marché dérivé de la diminution des incitations à la suite de l'intervention. Des considérations auxquelles Temin 2009 ajoute de la profondeur (Temin 2009) en montrant la complexité des marchés dans la Rome antique sur la base d'aspects tels que les salaires, les crédits ou l'inflation. Un niveau de complexité qui a été perdu au crépuscule de l'Empire romain et qui n'a été atteint qu'à l'aube de la révolution industrielle.

Cette complexité des marchés résultant de la spécialisation, de l'augmentation du revenu par habitant en termes réels et de la prospérité de la société en général est considérée ici comme un objectif économique en accord avec les recherches de l'Observatoire de la complexité économique³²³ . Il s'agit d'une complexité souhaitable dans la mesure où elle favorise l'efficacité des marchés, ce qui signifie que les biens et services échangés sont valorisés au mieux en fonction des multiples usages qui peuvent en être faits. A titre d'exemple, et compte tenu de la section dédiée dans ce document, un espace destiné à un usage commercial a une valeur plus faible dans une petite municipalité qu'au centre d'une ville densément peuplée, tout comme on estime qu'il a une valeur plus faible dans les régions où les revenus sont plus faibles.

³²² p. 905-908

³²³ Voir : (Hausmann, Hidalgo et al. 2011) 'The Atlas of Economic Complexity, Mapping Paths to Prosperity' (Hausmann, Hidalgo et al. 2011).

Dans ces conditions, une augmentation de la complexité de la société sera associée à une augmentation de la valeur marchande des biens qui y sont échangés, ce qui conduira à une augmentation des rentes générées par l'utilisation de l'espace FP ou la capitalisation de la matière inerte et des êtres vivants. Ces rentes étant la propriété de la société dans son ensemble, tout événement conduisant à une réduction de l'efficacité des marchés se traduira par une réduction des rentes globales. Ainsi, une réduction de la concurrence pour les facteurs de production ou des décisions générales d'intervention publique sur les marchés conduiront à une réduction directe des revenus, qui se répercute sur le citoyen dans deux directions, à travers les revenus susmentionnés et à travers les prix du marché.

De même, si le citoyen considère que le revenu obtenu par l'existence d'une société qui atteint le niveau maximal d'exploitation des facteurs de production est suffisant, il réduira le facteur de production travail. Dans le cas d'une société agrégée, le résultat attendu est une réduction de la complexité de l'économie et donc une tendance à réduire la valeur marchande des PF primaires, avec un effet direct sur les revenus agrégés et individuels de la population.

Le fait que la PF antérieure à l'action humaine génère des rentes pour la société dans son ensemble implique un intérêt général à leur maximisation. En même temps, la disponibilité de ces rentes peut agir dans la direction opposée en décourageant le travail, ce qui impliquerait une réduction des rentes futures.

11.4. L'action publique sur les facteurs de production

Selon (Andelson 2000), les fondements moraux de la théorie géorgiste sont attaqués par les arguments de Hayek en raison de l'existence de trois sources différentes de valeur de la terre : la valeur naturelle intrinsèque, la valeur attribuable aux services publics et la valeur attribuable aux activités privées³²⁴.

Une fois qu'un droit de propriété indéfini est accordé sur un espace commun, il y a un décalage avec les droits des autres personnes et une recherche de solutions fiscales qui ne reflètent pas la véritable valeur marchande de l'espace et ne répondent pas aux intérêts individuels des personnes directement impliquées dans l'opération, ni à ceux de la société sous la forme des individus qui perdent des droits sur l'espace. C'est au moment où ce droit de propriété est accordé qu'il est retiré à la société et que commence la recherche d'outils artificiels pour compenser la société. C'est ainsi que naissent différentes propositions et réalités fiscales, comme l'impôt foncier.

³²⁴ p. 110, "La question de la séparabilité

par Henry George, ou d'autres comme la Real Estate Tax qui reflètent des évaluations subjectives des propriétés et des critères arbitraires basés sur la coercition pour fixer le montant de l'impôt. La première solution de l'impôt foncier unique est commentée par (Hayek 2019) dans " Les fondements de la liberté " en ce qu'elle nécessite à nouveau un monopole de l'État sur l'information :

Si les hypothèses factuelles sur lesquelles elle repose étaient correctes, c'est-à-dire s'il était possible de distinguer sans équivoque entre la valeur des "forces permanentes et indestructibles du sol" elles-mêmes et celle qui découle de deux types d'améliorations (celles qui résultent d'une action collective et celles qui sont dues aux efforts du propriétaire individuel), les raisons en faveur de son établissement seraient très fortes. ³²⁵

Dès lors que les droits de propriété sur les facteurs de production précédant l'être humain sont éliminés, ces facteurs sont mis à la disposition de tous les citoyens et un revenu social maximisé par les conditions du marché est généré. Il s'agit d'une solution qu'il définit comme "le plan le plus séduisant et le plus plausible de tous les plans socialistes" ³²⁶ , une solution qu'il rejette néanmoins en raison de la difficulté de séparer la valeur générée par la société de la valeur générée par le propriétaire privé.

Contrairement au point de vue de Hayek, la justification de la propriété privée d'un facteur de production antérieur est discutable, car si nous sortons du paradigme économique dans lequel nous nous trouvons, nous pouvons considérer les critères d'investissement d'un point de vue différent. En ce sens, les investissements sont réalisés avec l'objectif général d'obtenir un rendement, le fait que le rendement soit actuellement divisé entre l'activité d'exploitation dérivée de l'investissement et la réévaluation du bien est le résultat des fondements économiques actuels dans lesquels les FP sont réduits pratiquement à deux, le travail et le capital, et la terre est considérée comme un autre bien dans le capital de ses propriétaires.

Il commente ensuite les affirmations concernant la possibilité que la terre soit un bien social dans la mesure où il indique que pour soutenir l'objectif de la mise en valeur privée des terres, il est nécessaire de garantir des loyers fixes pendant de longues périodes et de pouvoir les transférer librement, deux éléments qui semblent acceptables mais dont la viabilité est éliminée si l'on considère l'État comme le propriétaire et le gestionnaire de ces concessions. Une fois de plus, il y a une différence de critères par rapport à ce qui est traité dans ce document, puisque la question posée est celle de l'existence d'un marché foncier avec des concessions basées sur des modèles d'enchères. Faire de l'investisseur

³²⁵ P. 783

³²⁶ Cité dans Andelson 2000, p. 111.

L'entreprise est consciente des conditions générales et temporaires d'acquisition des droits et les inclut donc dans ses attentes en matière de retour sur investissement.

Dans "Road to Serfdom" (Hayek 2020), il comprend que la propriété foncière ne peut être considérée comme un privilège :

"Ce serait en effet un privilège si, par exemple, comme ce fut parfois le cas dans le passé, la propriété foncière était réservée aux membres de la noblesse. [...] Mais appeler ainsi la propriété privée un privilège, que tous peuvent acquérir selon les mêmes lois..."³²⁷

Ce bien montre une fois de plus que la terre est traitée comme un bien d'équipement, associée aux concepts de la propriété privée, sans tenir compte des critères d'un bien productif, d'une ressource nécessaire à la vie ou de la rareté des PF pour des raisons indépendantes de l'action humaine, éléments qui peuvent avoir un sens dans une vision statique où l'échange a lieu, mais qui ont des implications critiques dans une vision dynamique où le marché des PF classiques est soumis à une réévaluation constante à mesure que la population et la complexité de l'économie s'accroissent.

Si l'on considère que l'acquisition de la propriété temporaire de la zone foncière est viable, ce modèle est à son tour soutenu par la capacité d'obtenir le loyer objectif total du marché, et donc de ne pas être soumis à des critères d'évaluation qui peuvent être supérieurs ou inférieurs au prix du marché et qui, à leur tour, ne montrent pas la valeur réelle que la société accorde aux biens communs, un aspect qui est reconnu (George 1889) dans "*The Standard*" comme un critère qui rendrait cette solution supérieure à un seul type d'impôt foncier³²⁸.

Contrairement aux critères exposés par Hayek sur l'impôt foncier unique, nous pouvons considérer les points de vue déjà discutés par (Galbraith 2012), qui après avoir souligné la vision optimiste de George dans le titre de son chapitre "The Remedy", considère que les idées d'Henry George ont montré un remède trop drastique, un raisonnement qui ne remet pas en question les fins, mais seulement la viabilité des moyens, ce qui l'amène à défendre des outils alternatifs de génération de revenus pour la société sous la forme de politiques fiscales interventionnistes soumises à des décisions arbitraires. Comme il l'indique au chapitre XXI, en assignant au système fiscal le devoir de servir les fins publiques, en alternative au remède *géorgiste* qui élimine les mécanismes du marché et omet les

³²⁷ Ch. VI, p. 143

³²⁸ Vol. VI, n° 7, p. 1, 8-9

du processus analytique toute considération de l'individualisme méthodologique (Mises 2021) comme point de départ de l'économie³²⁹.

À partir de ce qui a été annoncé dans le paragraphe précédent, nous pouvons considérer la situation actuelle du système économique au cours des dernières décennies et en particulier au début de la troisième décennie du XXI^e siècle, qui peut être résumée comme suit :

Compte tenu des institutions qui défendent les droits de propriété individuels sur des biens antérieurs à l'action humaine, nous travaillons sur un modèle économique dans lequel chaque facteur de production autre que le travail est assimilé à un bien d'équipement. La capitalisation croissante de l'économie éloigne le travail du pouvoir d'achat du capital et contribue ainsi à l'accroissement continu des inégalités. Face à cette situation, et compte tenu de l'impossibilité d'un traitement naturel des biens avant l'action humaine, la solution assimilée par la société a été l'intervention publique coercitive comme mécanisme de redistribution des revenus et de garantie de conditions minimales sous la forme de droits de citoyenneté étendus dans les pays à plus haut niveau de développement. Cependant, cette intervention redistributive décourage l'action humaine et génère donc des inefficacités qui réduisent l'activité économique à mesure que le niveau d'intervention augmente.

Face à la situation décrite ci-dessus, le présent travail propose exclusivement la reconnaissance de tous les PF antérieurs à l'action humaine comme un bien social, la reconnaissance proportionnelle pour tous les citoyens des revenus générés par l'utilisation privée de ces biens, la considération des personnes morales comme des entités qui combinent les PF dans le but de générer une valeur ajoutée pour la société et de réaliser un profit dans le processus et la considération que les revenus du travail et de l'épargne doivent correspondre à ceux qui les ont générés dans des conditions de réciprocité, de liberté et de maximisation des incitants à contribuer au développement de la société humaine.

11.4.1. Maintenir les facteurs de production naturels

Le problème est ici transposé à tous les éléments qui ont une durée de vie plus longue que la concession de droits exclusifs que l'entreprise offre sur l'espace, tels que les bâtiments ou les arbres fruitiers. Dans le cas des bâtiments, les processus d'investissement sont soumis à la durée d'existence des droits et la décision d'investir est prise à condition que l'investissement soit rentable et que l'actif soit amorti comptablement sur la période correspondante. La durée peut également conditionner l'entretien des actifs, ce qui pourrait entraîner une diminution de l'entretien à mesure que l'on approche de la fin de la période d'amortissement.

³²⁹ Ch. II, 'Problèmes épistémologiques des sciences de l'action humaine', p. 50-52

concession. Cependant, il y aurait un niveau minimum d'entretien dépendant de l'obtention de la rentabilité pendant la durée de vie utile, et en même temps, au cas où la possession privée de l'espace cesserait d'être rentable, il pourrait être remis à la disposition de l'entreprise aux conditions convenues au début de la concession. En ce qui concerne les arbres fruitiers, étant donné que les grandes plantations nécessitent des investissements coûteux et qu'elles ont des périodes de croissance initiale pendant lesquelles elles ne produisent pas de récolte, la rentabilité augmentera au début de l'investissement, puis l'intérêt de l'investissement diminuera au fur et à mesure que les droits de concession se réduiront. Dans les deux cas, la possibilité d'un droit de préemption pour les propriétaires existants sur la nouvelle concession leur permettrait de conserver l'espace dans le cadre d'une nouvelle évaluation de ses utilisations possibles au prix du marché.

Ces limitations peuvent être considérées comme partiellement existantes à l'heure actuelle, lorsque l'économie comprend les propriétaires des différents espaces ainsi que les locataires qui développent leurs activités dans de grands bâtiments, des locaux commerciaux stratégiquement situés ou des terres agricoles. Enfin, pour assurer la maintenance des actifs, il faudrait envisager la restitution de l'espace dans les mêmes conditions que celles dans lesquelles il a été obtenu, uniquement modifiées par les conditions et les utilisations convenues au début de la concession, ce qui soulève la nécessité d'un rôle de régulation publique avant la vente aux enchères sur les utilisations des espaces loués.

Il est possible de comprendre le développement urbain et commercial de l'espace à partir d'un objectif d'exploitation à des fins privées qui a généralement des avantages associés pour la communauté et qui contribue à augmenter la valeur du terrain sur lequel il est réalisé. Considérant que tout développement présente des externalités pour la société, et que celles qui sont bénéfiques ne génèrent pas de rentabilité pour le responsable du développement au-delà de l'augmentation qu'il peut avoir sur ledit développement.

En ce qui concerne le maintien de la qualité des sols, (Rothbard 2021) étudie l'amélioration de la conservation des ressources dans des conditions de propriété privée, comme l'illustre le Manifeste libertarien. Il utilise d'abord le cas d'une mine de cuivre³³⁰ soumise à l'épuisement dans le cadre de demandes publiques, mais qui est progressivement exploitée dans des mains privées dans le respect de la valeur actuelle et future. Sur ce point, le modèle proposé accorde la propriété de tous les actifs fonciers à la société (et non à l'État), et les décisions d'extraction ne sont donc pas prises d'un point de vue individualisé par chaque propriétaire d'entreprise, mais selon un critère global unique dans lequel les éléments qui combinent la génération de

Alejandro Segura de la Cal

ressources pour l'économie et la durabilité de la planète ont la priorité. On peut ainsi prévoir que, dans un premier temps, seront mises en service des mines qui ont des caractéristiques associées

³³⁰ Ch. XIII, p. 289-291

des coûts d'extraction du minerai moins élevés. Il existe donc une condition préalable au système de tarification qui est la limitation de la quantité, sur la base de laquelle les prix seront formés.

Rothbard 2021 utilise l'exemple du pâturage sur des terres appartenant à l'Etat³³¹ pour illustrer cela, en indiquant que l'absence de propriété privée conduit à l'épuisement des ressources naturelles, à la nécessité de les utiliser avant que d'autres citoyens ne puissent en profiter. Dans ce cas, la solution repose d'abord sur le respect absolu des droits de propriété privée, ce qui signifie que toute personne ayant des droits sur un terrain pendant une longue période peut le conserver comme sien afin d'obtenir des ressources au fil du temps. D'autre part, se pose le problème de la fin des droits sur l'espace, qui peut conduire à une exploitation maximale de l'espace disponible ou, au contraire, à son abandon. Dans tous les cas, et selon l'expérience du marché locatif, le propriétaire doit restituer le terrain à l'entreprise dans les mêmes conditions que celles dans lesquelles il l'a obtenu, de sorte qu'il ne sera pas possible de causer des dommages au terrain sans que cela n'entraîne un coût économique associé.

11.5. Opportunités et risques

Les principes fondamentaux soulevés dans le chapitre cinq de ce document, qui comprennent la reformulation de la FP, la définition des droits de propriété sur la base de la contribution humaine à la production de biens et la voie vers la durabilité de l'offre, montrent leur alignement sur les critères économiques d'efficacité, d'équité et de durabilité, générant des implications socio-économiques qui contribuent au développement d'une société libre.³³² Cette situation est comparée à son tour au rôle des différentes formes de politique fiscale développées par les autorités publiques, en discutant des implications en termes d'arbitraire, de simplicité, de certitude, de redistribution et d'efficacité. Cette situation est à son tour comparée au rôle des différentes formes de politique fiscale élaborées par les pouvoirs publics, en discutant des implications en termes d'arbitraire, de simplicité, de certitude, de redistribution et d'efficacité, en notant le meilleur comportement attendu des mécanismes du marché par rapport aux mesures interventionnistes, en soulignant l'alignement de l'efficacité et de l'équité dans la recherche de la création d'incitations pour les citoyens.

Pour atteindre ces objectifs, la relation de l'IP avec les fondements de l'action humaine dans la littérature économique autrichienne est examinée, de même que le rôle de la relation des êtres humains avec l'écosystème en tant qu'élément dans lequel l'action humaine intervient en modifiant l'environnement.

³³¹ Ch. XIII, p. 294

³³² Développement qui est aligné dans ses fondements sur celui développé par (Max-Neef et al. 2010), mais qui rend néanmoins au marché la capacité de satisfaire les besoins humains, en évitant de considérer que les solutions aux problèmes du marché deviennent des " défis pour l'élaboration des politiques ".

Dans le cadre de cette étude, des progrès sont réalisés dans la prise en compte d'une croissance durable dans laquelle le marché agit en faveur d'une efficacité maximale pour la distribution durable des ressources, en encourageant les citoyens dans la recherche d'un bien commun compris comme le développement maximal de la société humaine, qui à son tour permet la maximisation des revenus générés par l'IP commun.

Les résultats de l'analyse effectuée visent à contribuer à la performance maximale de l'action humaine dans l'environnement dans lequel nous vivons, en alignant les résultats des études de la théorie économique avec la durabilité des conditions de notre écosystème actuel, ainsi que dans les écosystèmes futurs dans lesquels les êtres humains peuvent vivre. Pour y parvenir, le niveau maximal de liberté humaine permettant aux marchés de fonctionner efficacement est encouragé, dans le respect des facteurs primaires de production préexistants à l'être humain, facteurs qui deviennent une source de revenus pour la société et qui contribuent à fournir une base sur laquelle élever les conditions de vie.

Le travail part des aspects de la littérature économique classique et autrichienne, tels que la main invisible du marché (Smith 2001)³³³ comme une meilleure distribution des ressources rares de la société sur la base des préférences individuelles, la fonction entrepreneuriale sous la forme de la destruction créatrice (Schumpeter 2018)³³⁴ comme la base de l'amélioration continue de la société et en même temps comme la base du développement artistique des personnes dans des conditions de liberté, la dispersion de l'information discutée par (Hayek 1945) dans le sens de l'impossibilité de connaître les préférences de tous les citoyens à tout moment et le subjectivisme de (Mises 2021)³³⁵ à partir de la conception de l'action humaine comme point de départ de la science économique. A ces aspects économiques s'ajoutent la préoccupation de (George 2012) dans sa dénonciation de l'appropriation de la terre, ainsi que (Proudhon 1983)³³⁶ dans son étude de la propriété, l'analyse de sa valeur (Bates 1908)³³⁷ et finalement la conception de (Marshall 1920)³³⁸ sur l'importance du problème de la propriété foncière dans l'économie. Dans le cadre de la recherche d'un consensus entre tous les éléments susmentionnés, la solution proposée combine les aspects d'efficacité et de liberté typiques de la littérature de l'école autrichienne avec les aspects d'équité et de durabilité basés sur l'utilisation privative des biens primaires, antécédents de l'action humaine durable. En ce sens, un contexte d'opportunité est créé pour tous les citoyens, dans lequel la valeur apportée par chaque citoyen à la société est ce qui lui permet de

³³³ Lib. IV, Ch. II, p. 554

³³⁴ Ch. VII, p.169

³³⁵ Ch. I, p. 27

³³⁶ Ch. II & III, p. 77

³³⁷ Ch. XXII, "La valeur de la terre est la capitalisation des revenus".

³³⁸ Lib. IV, Ch. II, p.88

de percevoir les loyers correspondants. Tout cela en l'absence d'intervention de l'État ou sous réserve d'une intervention minimale à des fins d'éducation, de sécurité et de santé en limitant l'utilisation d'outils coercitifs, tant au niveau de la fiscalité que de la prestation de services. Ces propositions sont toutefois complexes à mettre en œuvre en raison du changement important qu'elles impliquent par rapport à la situation actuelle.

Compte tenu des conditions décrites ci-dessus et de l'expérience sociale accumulée, on peut considérer qu'il est probable que, si le présent travail est bien accueilli, une tentative de mise en œuvre partielle des actions proposées dans le but d'accroître le pouvoir central des États verra le jour. Une situation qui pourrait se traduire par une augmentation du rôle interventionniste de l'État qui ajouterait à la politique fiscale la possibilité de s'approprier au niveau de l'État, plutôt qu'au niveau social proposé, toutes les rentes générées par l'utilisation des PF primaires pour lesquels il a des compétences. En ce sens, bien que l'élimination des impôts en faveur de l'adoption de rentes qui augmentent l'efficacité du système économique soit préférable au modèle fiscal actuel, il s'agirait toujours d'un modèle interventionniste qui décourage l'utilisation des qualités uniques de chaque être humain pour contribuer à la construction de la société dans son ensemble.

Les conditions montrent la difficulté de surmonter l'empreinte profonde de décennies d'intervention de l'État sur la société pour la remplacer par des objectifs qui combinent l'équité et la croissance. Ces objectifs peuvent trouver une justification partielle dans les conditions actuelles du système économique, compte tenu de l'appropriation de la PF primaire. Ainsi, la politique fiscale actuelle trouve une justification partielle dans la nécessité de répondre aux déficiences du système économique en raison d'une logique qui ne prend pas en compte les caractéristiques uniques de chaque facteur de production.

11.5.1. La décision humaine

Une solution qui contribue à l'équilibre est proposée ici, en ce sens que tout espace et toute Matière Inerte sur lesquels un droit de propriété est acquis génèrent des rentes en faveur de la collectivité et donc en faveur de ceux qui ne disposent plus de cet espace ou de cette matière. Cela implique d'éliminer la justification de la coercition étatique pour intervenir dans une économie qui traite chaque facteur de production en fonction de ses particularités.

Le modèle développé dans ce document exige une décision minimale de la part des êtres humains en faveur du rôle du marché, en cherchant à éliminer des critères l'analyse positive (Friedman 1953) des expériences économiques antérieures ou la définition du marché.

de solutions politiques. Cela permet de réduire les décisions à prendre au nombre minimum d'éléments :

- La définition ponctuelle des conditions spatiales qui permettent aux personnes physiques d'avoir un logement, agissant en tant que personnes morales pour toute dimension supérieure.
- La définition périodique des quantités d'éléments formant la matière inerte PF et les êtres vivants PF impliqués dans la création du marché.

Dans le cas de l'espace, la décision devient principalement une question technique des dimensions requises pour avoir un logement, une décision qui peut conduire à un changement de comportement des citoyens en fonction des mesures fixées.

La mise en œuvre des idées ci-dessus remet le marché au centre de toute activité économique en tant que mécanisme d'allocation des ressources, cherchant à limiter toute intervention tout en générant des rentes pour la société. Pour y parvenir, il est nécessaire d'aligner plusieurs éléments, dont deux se distinguent : la transition vers la propriété sociale de l'utilisation des terres et la mise à la disposition de la société mondiale des réserves de matières inertes. Ces éléments font actuellement l'objet de droits de propriété entre les mains de personnes physiques ou morales, issus de transferts par des mécanismes de marché dans le cadre du système économique en vigueur.

Le fait que le remède soit drastique (Galbraith 2012) n'empêche pas de travailler sur le meilleur fonctionnement du système économique que l'on puisse trouver à un moment donné.

11.5.2. Mise en œuvre dans les pays en développement

Face aux difficultés que ce qui précède peut poser pour sa mise en œuvre dans les pays plus développés en raison de la stabilité de leurs institutions et de la complexité d'apporter des modifications qui affectent la conception actuelle des droits de propriété, le travail soulève de vastes possibilités de mise en œuvre dans les pays qui développent leurs propres institutions, y compris ceux qui sont sortis d'un conflit armé.

Dans ces cas, le développement du modèle peut être abordé dès les premières étapes avec un impact moindre dû à l'existence d'institutions antérieures, ce qui facilite l'indépendance des PF de la nature par rapport aux concepts de propriété de l'économie et de développement de rentes alignés sur le concept d'Amartya Sen du développement en tant que liberté (Pedrajas 2007). Dans le même temps, la mise en œuvre locale du modèle de

Le développement basé sur les cinq PF proposées contribuerait à l'amélioration des gains d'efficacité et de l'équité au niveau local et exercerait donc des pressions en faveur de leur mise en œuvre dans d'autres régions du monde.

De même, ce qui précède est applicable en dehors de la Terre, dans la mesure où toute colonisation entraîne le développement ou la mise en place de nouvelles institutions pour le lieu en question, ce qui facilite la collaboration entre tous les Êtres Humains. Ainsi, les conditions de découverte permettent de jouir sans opposition de la disponibilité temporaire de surfaces de l'Espace PF, ce qui implique un coût marginal égal à zéro, tout en facilitant la capitalisation de ressources telles que la Matière Inerte PF dans les mêmes conditions. La question de l'incorporation de la matière inerte PF en vue de son utilisation sur un marché soumis à des contraintes statiques de durabilité se pose différemment.

11.6. Objectifs de développement

L'inquiétude de la société face aux grands déséquilibres sociaux et à la durabilité de notre relation avec l'écosystème nous a conduits à rechercher différentes lignes d'action permettant d'espérer une amélioration de ces deux éléments. Cette préoccupation s'est traduite par l'élaboration de programmes d'action mondiaux réussis dont on attend de grandes avancées dans le domaine social et dans celui de la protection de la planète. Ainsi, en 2000, les "Objectifs du Millénaire pour le Développement"³³⁹ ont été créés avec huit lignes d'action, pour être remplacés en 2015 par les "Objectifs de Développement Durable"³⁴⁰ (ODD) composés de dix-sept nouvelles lignes d'action. Il s'agit d'un ensemble d'objectifs qui sont tous souhaitables en ce qu'ils contribuent tous à une amélioration de la société et de la relation avec la planète.

La question qui se pose ici est de savoir s'il existe une réelle capacité à progresser dans la direction fixée par les fondements actuels du système ou s'il existe des limites à la possibilité d'atteindre les objectifs dans la mesure où les progrès vers certains peuvent conduire à des reculs dans la réalisation d'autres objectifs. Dans le même temps, la question se pose de savoir si la manière d'atteindre ces objectifs doit être définie par les autorités, principalement au niveau national et supranational, ou si c'est le marché qui doit s'en charger. C'est à cette dernière question que nous avons répondu dans les différentes sections de ce document, en donnant au marché la capacité de progresser vers la réalisation de ces objectifs en révisant ses fondements et en prenant des décisions de création de marché, sans intervenir dans leur distribution ultérieure.

³³⁹ Voir : ONU "Rapport 2015 sur les objectifs du Millénaire pour le développement".

³⁴⁰ Voir : Rapport 2023 des Nations unies sur les objectifs de développement durable.

Il convient de noter que la fourniture de tous les biens et services à la société, qu'il s'agisse de nourriture, de construction de logements ou d'éducation, entre autres, implique l'application de PF qui sont utilisés en échange d'un revenu. C'est donc l'action entrepreneuriale des citoyens qui permet de progresser vers ces objectifs de manière efficace et la liberté d'action qui crée les incitations nécessaires pour y parvenir. Le tableau ci-dessous reprend les considérations relatives aux 17 objectifs de développement durable analysés à partir de la vision décrite dans ce document, qui a pour fondement :

- L'identification des cinq PF : l'espace, la matière inerte, les êtres vivants, le travail et le capital.
- L'attribution de la propriété sociale des PF de la nature
- La répartition des revenus primaires de la FP.

OBJECTIF	IMPLICATION
----------	-------------



FIN DE LA PAUVRETÉ

Le travail soulève la possibilité de progresser vers l'éradication de la pauvreté en considérant tous les facteurs de production primaires comme sociaux, ce qui implique la génération de revenus pour la société par le biais de la location ou de l'acquisition de ces facteurs. En ce sens, il convient de différencier l'espace PF de celui de la matière inerte et de celui des êtres vivants, dans la mesure où la discussion sur les bénéficiaires de ces facteurs peut avoir des connotations différentes.

En ce qui concerne l'impact des matières inertes, la planète Terre étant unique pour tous les citoyens, l'ensemble de la société peut être considéré comme bénéficiaire de l'exploitation (capitalisation) de ces ressources et donc des rentes dérivées réparties proportionnellement ; en effet, le fait de retirer un facteur de production limité de n'importe quelle partie de la planète empêche les citoyens non impliqués d'en bénéficier.

En ce qui concerne l'espace, la question se pose de savoir si ce sont les habitants autour de l'espace qui devraient bénéficier de la création d'une communauté sur le site, ce qui impliquerait la

distribution des loyers.

dans différentes communautés à travers le monde, ou s'ils sont tous les mêmes

Les habitants de la planète, dans leur ensemble, reçoivent leur part de la richesse mondiale.

une part proportionnelle de ces rentes. Dans l'objectif de mettre fin à la pauvreté, le fait que la production marchande contribue à la fourniture de ressources pour tous les habitants de la planète devient un point de départ aligné sur l'équité dans la propriété naturelle des PF primaires et sur l'efficacité dans l'utilisation des PF primaires une fois qu'ils sont introduits sur le marché.

À titre d'illustration, pour un revenu journalier de 3 \$/personne/jour et compte tenu d'une population de 8 milliards de personnes, 365 jours par an et d'un PIB mondial de 100 000 000 milliards de dollars, cela impliquerait que les rentes des PF Espace et Matière inerte réparties de manière égale devraient représenter au moins 8,76 % du PIB, laissant une estimation de 91,24 % pour les rentes des autres PF (travail et capital). Cette estimation peut être considérée comme prudente compte tenu de la part élevée des sources d'énergie fossiles ou de l'implication de la location de terres par des personnes morales.

2

Hambre zero

ZERO HUNGER

Le changement de conception du facteur de production permet d'évoluer vers un modèle dans lequel les êtres humains peuvent décider de l'utilisation de leurs ressources. En concevant l'espace comme un bien social loué aux personnes qui souhaitent y exercer une activité marchande, on élimine la séparation entre l'être humain et la propriété de la terre, ce qui lui permet de tirer des rentes non seulement de son facteur de production, le travail, mais aussi de sa participation à la production primaire et, dans le cas où il dispose d'une épargne, du capital investi.

Ce changement permet à chaque citoyen de disposer d'un minimum de ressources pour couvrir ses besoins. Considérant l'alimentation comme un besoin de premier niveau, les résultats de ce travail sont axés sur la réduction maximale possible de la faim en tant que problème social.

Il convient de noter que, compte tenu de ce qui précède, c'est le marché, dans son libre fonctionnement, qui est capable d'atteindre les objectifs de réduction.

de la faim, mais pas les bonnes intentions des institutions avec lesquelles ils travaillent.

Les conditions du marché permettent d'acquérir les compétences nécessaires à la réalisation de cet objectif. Comme dans le cas de la réduction de la pauvreté, à laquelle la réduction de la faim est corrélée, ce sont les conditions du marché qui permettent la distribution des revenus de la société sans aucune intervention institutionnelle supplémentaire.

3

Salud y
bienestar

SANTÉ ET BIEN-ÊTRE

L'objectif de la santé et du bien-être est aligné sur l'objectif de la faim zéro, en termes de génération de revenus pour la société. Selon ce document, il s'agit d'une décision humaine dans laquelle les citoyens peuvent répartir les ressources obtenues grâce à leur participation aux facteurs de production primaires, à l'utilisation du travail des PF et, le cas échéant, à l'épargne (capital), ce qui leur permettra de s'orienter vers une amélioration de leurs conditions de bien-être en fonction de leurs propres préférences.

À titre d'exemple de l'impact sur les objectifs de réduction de la mortalité maternelle et infantile, il s'agit de domaines où la distribution des revenus de la société devrait se comporter positivement sous l'effet des forces du marché.

4

Educación de
calidad

UNE ÉDUCATION DE QUALITÉ

Bien que la qualité soit considérée comme un objectif fondamental de la société dans sa contribution à la réalisation de tout autre objectif, le présent document ne procède pas à des évaluations concrètes de la qualité de l'éducation.

Seul le fait que la génération de revenus du travail et leur distribution sociale contribuent à améliorer la capacité de l'individu à distribuer ses ressources et sa préférence pour l'éducation peut être pris en compte.

Il convient de mentionner que, du point de vue de la théorie économique analysée, l'éducation est, avec la sécurité et la santé,

l'un des éléments les plus importants de l'économie.

La contribution de la Commission européenne à la
Il est nécessaire d'avoir une vision globale de la communauté, ce
qui permet de limiter l'action politique à cet égard.

5

Igualdad de
género

L'ÉGALITÉ ENTRE LES HOMMES ET LES FEMMES

Le présent ouvrage traite tous les êtres humains dans les mêmes conditions, sans différenciation d'aucune sorte, et considère l'ensemble de la société comme un tout unique qui est responsable des décisions de création de marché tout en assurant une répartition équitable des revenus.

La disponibilité égale de revenus pour tous les citoyens facilite la prise de décision libre en réduisant la dépendance économique entre les individus.

6

Agua limpia y
saneamiento

L'EAU PROPRE ET L'ASSAINISSEMENT

Le traitement au cours des travaux sur tous les PF primaires est agrégé et n'affecte donc pas la particularité de l'eau, qui fait partie de la matière inerte des PF et apparaît donc comme un bien naturel appartenant à l'ensemble de la société.

En ce qui concerne l'assainissement, il convient de souligner les points analysés pour défendre les logements des personnes physiques, ainsi que l'étude réalisée (Segura & Linera 2022) sur les conditions minimales d'habitabilité et les implications de l'espace des facteurs de production en faveur de la configuration des établissements légaux. Dans ce sens, les conditions pour considérer les *bidonvilles*, les établissements informels et les logements inadéquats selon UN **Habitat**, qui comprennent l'accès à l'eau courante, l'assainissement, la sécurité de l'occupation, la qualité structurelle et l'espace de vie, ont été élaborées. assez.

7

Energía
asequible y no
contaminante

UNE ÉNERGIE ABORDABLE ET PROPRE

Cet objectif comprend l'un des principaux éléments de cette recherche, à savoir la production d'énergie et ses effets sur l'écosystème. Son traitement repose sur la prise en compte de la nécessité d'opérer dans le cadre d'un marché unique dans lequel, si des limites ne sont pas imposées à l'utilisation des facteurs de production, l'écosystème dans lequel nous vivons peut être endommagé.

À ce stade, c'est la création d'un marché en termes de limitation des FP énergétiques qui contribue à limiter l'effet polluant à ce qui est convenu et répond aux critères de durabilité de la Terre. Cela favorise la préférence pour les énergies renouvelables (7.2) et l'augmentation de l'efficacité énergétique (7.3).

D'autre part, le concept d'énergie abordable repose d'une part sur la difficulté de s'accorder sur la définition du concept d'énergie abordable, et d'autre part sur le fait qu'une limitation du marché de la production pour les éléments nuisibles à l'écosystème entraîne une augmentation du prix de tout ce qui dépend de l'énergie et donc de la quasi-totalité du marché.

Toutefois, il s'agit d'un point qui est élaboré comme un processus vers la durabilité et à partir de l'adaptation progressive du marché et pas tellement comme un changement radical, comme l'exprime le chapitre sur la "Durabilité des facteurs de production et de consommation".

Production".

8

Trabajo decente
y crecimiento
económico

TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE

Du point de vue de la croissance économique, l'allocation efficace de la PF est une condition nécessaire pour augmenter la croissance potentielle de l'économie. La limitation de l'intervention publique est associée à une telle croissance économique de la part de la société. Les objectifs (8.1) et (8.2) sont directement liés à l'efficacité économique. L'objectif (8.4) avec la création du marché des matières inertes.

En ce qui concerne le travail décent, l'analyse montre comment les conditions de travail s'améliorent à mesure que la société devient plus complexe. La croissance économique est en ce sens nécessaire pour générer du travail et améliorer les conditions de travail, ainsi que pour contribuer à la distribution des revenus dans l'ensemble de la société, ce qui accroît le pouvoir de décision des citoyens en ce qui concerne leurs conditions de travail.

9

Industria,
innovación e
infraestructura

INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE

Ce travail permet de décapitaliser les PF de la nature, ce qui conduit à un transfert de l'épargne vers des investissements productifs conformes aux ODD, conformément aux cibles (9.4) et (9.5).

En outre, la disponibilité d'espaces aux conditions du marché permet de réduire les coûts de PF, ce qui facilite la recherche d'un nouveau site pour les entreprises.
l'équilibre du marché.

10

Resolución de
las
desigualdades

LA RÉOLUTION DES INÉGALITÉS

Le revenu primaire PF, dans son concept de distribution aliquote parmi la population, a un impact direct sur l'objectif (10.1) de croissance du revenu des 40 % les plus pauvres, ainsi que sur l'objectif (10.2) d'inclusion économique de toutes les personnes, indépendamment de leurs conditions et préférences. Les mêmes critères que ceux utilisés pour l'égalité entre les hommes et les femmes s'appliquent ici.

Cette réduction des inégalités se produit principalement en relation avec les informations collectées dans la fonction de production, en passant du modèle néoclassique $x=f(L, K)$ au modèle proposé $x=f(S, M, B, L, K)$, selon lequel tous les FP de la nature appartiennent à tous les êtres humains, une situation qui permet la disponibilité de ces FP ou de leurs rentes à toutes les personnes indépendamment d'aspects tels que leurs conditions socio-économiques ou leur nationalité.

11

Ciudades y
comunidades
sostenibles

VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES

Comme indiqué dans les implications pour le secteur immobilier, la conception des PF non produits en tant que biens sociaux a un impact direct sur la spéculation, puisque, du point de vue de la personnalité juridique, on passe d'une disponibilité indéfinie de l'espace à un droit d'usage temporaire. Ceci est associé à une réduction du coût relatif d'acquisition d'un logement (11.1), ainsi qu'à une utilisation plus intensive des espaces urbains.

Les aspects de durabilité (11.6) sont liés aux prix du côté de l'offre, de sorte que les décisions de consommation deviennent durables dès lors qu'elles sont prises dans le cadre d'une politique de développement durable.

la capitalisation des matières inertes qui est déjà durable.

12

Producción y
consumo
responsables

UNE PRODUCTION ET UNE CONSOMMATION RESPONSABLES

La discussion sur la durabilité de l'IP permet de progresser vers une production responsable fondée sur la propriété commune des ressources naturelles (12.2) et la capitalisation de ces ressources dans des conditions de marché.

Les questions relatives aux pertes alimentaires (12.3), aux déchets (12.5) et à l'information (12.6) restent tributaires de l'évaluation des consommateurs et de l'action publique le cas échéant.

13

Acción por el
clima

L'ACTION CLIMATIQUE

Les réductions d'émissions résultant de celles décrites dans le chapitre "Durabilité des PP" deviennent une promotion de l'action climatique dans les conditions du marché. Contribuer à réduire la dépendance à l'égard des décisions politiques et des plans nationaux (13.2) dans la lutte pour le maintien du climat actuel.

Ceci est en ligne avec les objectifs de l'Accord de Paris de 2015 pour limiter l'augmentation de la température globale basée sur la prise de décision de la société par rapport à la capitalisation des différentes formes de Matières Inertes, en étant capable de limiter les émissions aux objectifs fixés par la science. Une situation qui contribuera à réduire l'augmentation de la température mondiale. température en dessous des limites indiquées.

14

Vida submarina

VIE SOUS-MARINE

Le principal élément relatif à la vie sous-marine est la prise en compte du PF des êtres vivants, qui répond au point (14.4) en considérant comme un bien commun tous les êtres vivants qui ne sont pas actuellement soumis à l'action de l'homme, et ce en accordant un traitement économique général qui évite la réglementation particulière des activités d'exploitation de la pêche.

Ce changement de conception économique transfère à la fois la décision relative à l'activité de pêche et le revenu dérivé des droits de pêche à tous les êtres humains. En outre, ce qui précède va à l'encontre des subventions (14.6) en tant que critère d'intervention dans l'équilibre naturel du marché.

15

Vida de
ecosistemas
terrestres

LA VIE DES ÉCOSYSTÈMES TERRESTRES

Le fait de considérer l'espace des PC comme la propriété commune de tous les êtres humains limite la possibilité d'agir de manière à causer des dommages aux écosystèmes. En obtenant un droit d'utilisation de l'espace, les preneurs ont l'obligation contractuelle de rendre l'espace à la société dans le même état que celui dans lequel il a été reçu initialement. Cette situation permet de lutter contre la déforestation (15.2) ou la détérioration des écosystèmes terrestres.

De même, la prise en compte de l'IP "Êtres vivants" agit sur la relation avec toutes les formes de vie non humaines, une situation alignée sur l'action (15.7) relative au braconnage ou au trafic d'espèces protégé.

16

Paz, justicia e
instituciones
sólidas

LA PAIX, LA JUSTICE ET DES INSTITUTIONS FORTES

Le lien principal avec l'objectif est la génération de revenus égaux pour l'ensemble de la société à partir du traitement des FP de la nature, qui est aligné sur la réduction de la violence (16.1) en termes de distribution des revenus des FP de la nature, permettant à la fois une augmentation de la distribution du revenu par habitant et une augmentation du revenu minimum disponible.

Le traitement de l'espace FP est favorable à l'objectif (16.5) en limitant la capacité des acteurs publics à générer des bénéfices exceptionnels sur la base du rezonage des terres.

17

Alianzas para
lograr objetivos

DES PARTENARIATS POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS

La fonction de production proposée met l'accent sur la propriété commune de l'Espace, de la Matière Inerte et des Êtres Vivants par tous les êtres humains. Cette situation s'oppose à la prise en compte d'une souveraineté permanente sur les ressources naturelles au niveau de la nation. Une question qui affecte le point 17.1 en raison du fait que la prise en compte des ressources internes qui incombent aux formes FP de la nature, principalement en tant que matière inerte, transforme un droit en une "prestation de soutien". Une question qui est expressément démontrée au point 17.2 en indiquant "l'engagement de nombreux pays développés à atteindre l'objectif de 0,7% du revenu national brut pour l'aide publique au développement", qui apparaît comme une grandeur non sujette à caution. marché.³⁴¹

³⁴¹ Voir le cas de l'Espagne : loi 1/2023, du 20 février, sur la coopération pour le développement durable et la solidarité

mondiale.

11.7. Conclusions

L'imagination, en tant que capacité humaine à définir un avenir, nous permet d'esquisser les conditions dans lesquelles les êtres humains peuvent vivre en liberté, en profitant des ressources disponibles et des réalisations accomplies en tant que société. La situation imaginée est réalisable sous l'effet d'une demande sociale qui pousse à un changement ordonné de la direction établie. Un changement contre lequel on peut s'attendre à une opposition de la part des intérêts privés et collectifs de ceux qui détiennent les droits sur les biens acquis dans le cadre d'accords considérés comme légaux dans les conditions du système économique actuel.

En respectant le marché comme mécanisme de distribution maximale, les méthodes coercitives pour l'adoption des critères établis sont contraires aux buts recherchés. Cette question signifie que toute transition dépend d'une adaptation du marché actuel au marché imaginé. Ce qui est exprimé dans ce chapitre n'est que le processus compris comme le plus respectueux de la situation actuelle du marché, mais permettant en même temps de progresser vers un marché dans lequel la répartition des PF dans l'économie est respectueuse des propriétés particulières de chacun.

Le processus de changement décrit est plus simple d'un point de vue spatial que d'un point de vue matériel, dans la mesure où, dans le premier cas, une mise en œuvre partielle est possible, ce qui se traduit par une amélioration de l'efficacité locale et un attrait pour les investissements qui sont ensuite reproduits ailleurs. Dans le cas des matières inertes, le changement nécessite un consensus global ou l'adoption de mesures économiques qui, si elles sont partiellement mises en œuvre, conduisent à une détérioration de la position concurrentielle. La différence dans la mise en œuvre des deux questions peut conduire à un monde plus efficace et plus équitable en ce qui concerne l'utilisation de l'espace, sans s'orienter vers l'équilibre des écosystèmes de la planète en adaptant progressivement les prix en fonction de la durabilité de l'approvisionnement du marché.

12. CONCLUSIONS

12.1. Conclusions

Le fait de considérer la surface de la Terre comme un bien d'équipement définit une structure économique dans laquelle les êtres humains sont limités dans leur rapport au monde. Le fait que les biens non produits comme la terre soient traités de la même manière que les biens produits signifie que les inégalités persistent et que les possibilités de progrès économique sont limitées pour une grande partie de la société.

Parmi tous les biens existants, le logement représente le principal investissement dans la vie de la plupart des gens, impliquant la destination de l'épargne et des revenus, générant un lien avec le territoire et destiné à servir d'héritage pour les générations futures. Ce rôle fondamental du logement est soumis à la pression de l'augmentation du capital de la société, qui se traduit par une augmentation proportionnelle de la capitalisation du secteur immobilier et éloigne la relation entre le revenu des citoyens et leur capacité à accéder au logement.

La dynamique observée dans le cas de l'Espagne comprend le rôle croissant des personnes morales dans l'acquisition de biens immobiliers destinés à la location, un aspect qui est obtenu grâce à la rentabilité de l'opération ainsi qu'à la rentabilité due à l'augmentation de la valeur des actifs. Les changements découlant du vieillissement de la population peuvent également être observés avec le rôle des solutions financières telles que le nuda

ou des prêts hypothécaires inversés. Les résultats montrent une tendance à la diminution de l'accession à la propriété chez les jeunes au profit de la location.

Compte tenu de l'inégalité d'accès à la terre en tant que PF de l'économie, cet article repense les PF sous la forme de l'espace, de la matière inerte, des êtres vivants, du travail et du capital, en considérant qu'il s'agit du niveau d'agrégation maximal possible sur la base de leurs différentes caractéristiques et de leur production de rentes. De cette manière, l'espace, la matière inerte et les êtres vivants non produits cessent d'être susceptibles d'appropriation dans leurs conditions naturelles et commencent à générer des rentes pour l'ensemble de la société dans des conditions de marché.

Étant donné que le changement dans le traitement de la FP affecte la base du système économique, cela implique des changements à différents niveaux. Premièrement, la fonction de production agrégée sous sa forme néoclassique, utilisée au niveau macroéconomique, passe de deux à cinq variables indépendantes, ce qui entraîne des changements dans l'étude de l'économie et dans l'enseignement actuel de l'économie. Deuxièmement, la considération des FP comme des éléments uniques exige leur traitement en tant que tels dans l'économie réelle, ce qui modifie leur emplacement dans la comptabilité de toutes les institutions, l'impact principal se manifestant par le retrait des biens de l'espace du bilan et la localisation de leur utilisation générale dans le compte de résultat sous la forme d'une location à la société dans des conditions contractuelles. Le troisième point est le traitement particulier du domicile des êtres humains, selon lequel la seule différenciation dans le traitement du marché de l'espace FP est proposée, facilitant la création d'un marché limité dans des conditions de propriété par des personnes physiques dans leur recherche de sécurité en même temps que le marché général dans des conditions de location à la société dans la défense de la rentabilité et de l'efficacité. Quatrièmement, nous considérons l'effet sur la durabilité résultant de la considération de la matière inerte comme PF de la société, pour laquelle nous partons de la considération de la souveraineté globale de certaines ressources naturelles qui doivent être capitalisées pour leur participation à l'économie, cette condition permet en même temps de générer des rentes pour la société, d'anticiper les effets que la consommation de certaines formes de PF de matière inerte peut avoir sur les écosystèmes et de travailler sur le rôle des marchés en tant qu'optimiseurs dans la distribution des ressources. Enfin, toutes les rentes des PF de la nature sont mises en regard des taxes qui constituent les recettes de l'action publique, la comparaison permet d'observer un meilleur rapport à l'arbitraire, à la certitude, à la simplicité, à la redistribution et à l'efficacité grâce à l'action du marché ; les finalités recherchées par les pouvoirs publics sont largement atteignables par l'action du libre marché dans des conditions d'égalité d'accès aux PF de la nature.

À partir du point de vue subjectiviste autrichien de l'action humaine, le document propose la nécessité de redéfinir la relation des êtres humains avec l'environnement en s'appuyant sur les fondements de la pensée géorgienne. Les changements proposés contredisent l'existence d'une opposition travail-capital dans le cadre d'un modèle à cinq PF dans lequel les augmentations de productivité permettent d'augmenter la valeur des ressources naturelles, ce qui entraîne une augmentation des revenus pour l'ensemble de la société. Enfin, le document considère également que la formulation néoclassique apporte une valeur ajoutée à la formation des connaissances et à la normalisation des activités globales telles que la comptabilité, ce qui a un impact sur les actions entrepreneuriales des citoyens.

12.1.1. Limites

Le présent document est le résultat d'un travail qui a élargi l'horizon de la recherche puisque des conclusions partielles ont été obtenues qui ont généré de nouvelles questions de recherche, la principale limite étant la nécessité de limiter la recherche à la formulation des IP d'un point de vue économique et à l'étude de leurs principaux effets sur l'économie, en mettant particulièrement l'accent sur le rôle du ménage des êtres humains. Malgré la nécessité d'intégrer des éléments de nature juridique, toute relation avec ces derniers est établie d'un point de vue économique, sans tenir compte d'autres implications juridiques en dehors du champ d'application.

Pour l'étude du processus de financiarisation et l'analyse de la valeur des terrains, nous avons travaillé exclusivement avec des données publiques, étant donné la grande disponibilité de ces données, telles que les rapports annuels des entreprises étudiées, les documents publiés par les agences de valeurs mobilières et par les associations sectorielles. Une grande partie de l'information a dû être travaillée au cas par cas, car elle est disponible dans des documents écrits qui comprennent des informations financières ou immobilières sous différents formats. Il serait possible d'aller plus loin dans le détail si l'on disposait d'informations spécifiques sur chacun des actifs et leur évaluation dans le temps.

En ce qui concerne l'analyse des PF et les effets des modifications proposées sur leur formulation, le principal élément limitant a été l'absence de données sur les résultats des actions proposées, ce qui a impliqué le transfert de l'analyse empirique de la première partie entre les sections deux et quatre à une étude de la réflexion et de ses implications dans la deuxième partie.

12.1.2. Futurs axes de recherche

La proposition de modification des FP a des implications majeures pour l'économie qui dépassent le cadre de ce document et ouvrent des pistes de recherche intéressantes.

- Les résultats de l'étude sur les prix des terrains et la complexité de l'économie peuvent être considérablement élargis, tant d'un point de vue horizontal avec l'incorporation d'autres pays et régions que d'un point de vue vertical avec l'analyse au niveau municipal, ce qui permet principalement d'étudier les relations et les différences entre les différentes économies.
- L'impact du double marché de l'espace PF est particulièrement intéressant, car il indique son utilisation sur la base de deux régimes d'occupation, ce qui a des effets importants sur la distribution de l'espace ainsi que sur les questions de réglementation ou de déréglementation de l'espace à des fins commerciales ou domestiques. Dans le même ordre d'idées, l'analyse des effets que le processus de vente aux enchères de l'espace PF peut avoir sur la possibilité de concentration est particulièrement intéressante.
- La question de la durabilité du PF Matières Inertes représente un vaste champ de recherche dans lequel se distingue la définition d'institutions globales dédiées à la création du marché du PF pour sa capitalisation. Dans ce domaine, l'étude de l'impact des contraintes d'approvisionnement en énergie fossile sur le système de prix et le processus de réduction de l'offre d'économique à durable est particulièrement pertinente.
- En ce qui concerne les rentes générées par les PF de la nature, la principale analyse déjà commentée dans l'ouvrage est l'étude des critères qui permettent leurs utilisations et leurs distributions, avec des différences dans le traitement de l'espace et de la Matière Inerte dérivées de l'impact qu'ils ont sur la société ; alors que l'espace a une temporalité et une dépendance vis-à-vis de la communauté locale, la Matière Inerte implique généralement une utilisation ponctuelle et indépendante de cette dernière.
- Le développement du processus de passage d'une économie à deux PF à une économie à cinq PF implique une analyse qui approfondit considérablement les résultats obtenus ici. Le principal élément résulte du processus de conversion des droits de propriété sur l'espace PF en nouveaux droits d'utilisation fondés sur des conditions contractuelles.
- L'impact des questions proposées sur le concept de spéculation, qui est considérablement limité dans le domaine de l'éducation et de la formation, est

La propriété est convertie en un droit d'usage, tout en conservant la possibilité de spéculer sur le logement.

- Les changements susmentionnés ont un impact substantiel sur le secteur financier, les changements dans le secteur de l'immobilier ayant l'effet le plus important en modifiant les attentes des particuliers en matière de nouveaux prêts hypothécaires. Dans le même temps, les risques liés à la location d'espaces d'exploitation changent, car les possibilités de garantie du prêt par le terrain sont limitées, tandis qu'une partie des risques est transférée à l'entreprise en raison de la possibilité de restitution de l'espace en cas d'insolvabilité de l'entreprise de son détenteur, une situation soumise aux conditions et aux pénalités convenues.
- Enfin, les changements induits sur le crédit ont des effets sur l'étude des cycles économiques en retirant l'investissement immobilier mercantile et en maintenant les droits de propriété sacralisés uniquement sous le concept de ménage, remettant au marché les droits d'utilisation des actifs naturels sous des conditions contractuelles.

12.2. Conclusions (anglais)

Le fait de considérer la surface de la Terre comme un bien d'équipement définit une structure économique dans laquelle les êtres humains sont limités dans leur relation au monde. Le fait que les biens non produits tels que la terre soient traités de la même manière que les biens produits entraîne la permanence des inégalités et la limitation des possibilités de progrès économique pour une grande partie de la société.

Parmi tous les biens existants, le logement représente le principal investissement dans la vie de la plupart des gens, impliquant la destination de l'épargne et des revenus, générant un lien avec le territoire et servant d'héritage pour les générations futures. Ce rôle fondamental du logement est soumis à la pression de l'augmentation du capital de la société, qui se traduit par une augmentation proportionnelle de la capitalisation du secteur immobilier et éloigne la relation entre le revenu des citoyens et leur capacité à accéder au logement.

Les dynamiques observées dans le cas de l'Espagne comprennent l'augmentation du rôle des personnes morales dans l'acquisition de biens immobiliers destinés à la location, un aspect qui est obtenu à partir de la rentabilité de l'opération ainsi que de la rentabilité due à l'augmentation de la valeur des actifs, les changements dérivés du vieillissement de la population sont également observés avec le rôle des solutions financières telles que la nue-propriété ou les prêts hypothécaires inversés. Ces résultats montrent une tendance à la diminution de l'accession à la propriété chez les plus jeunes au profit de la location.

Compte tenu de l'inégalité d'accès à la terre en tant que facteur de production de l'économie, ce document reconsidère les facteurs de production sous la forme d'espace, de matière inerte, d'êtres vivants, de travail et de capital, en considérant qu'il s'agit du niveau d'agrégation maximal possible sur la base de leurs différentes caractéristiques et de leur production de rentes. De cette manière, les PF non produits que sont l'espace, la

matière inerte et les êtres vivants cessent d'être susceptibles d'appropriation dans leurs conditions naturelles et commencent à générer des rentes pour l'ensemble de la société dans des conditions de marché.

Étant donné que le changement dans le traitement de la PF affecte la base du système économique, cela implique des changements à différents niveaux. Premièrement, la fonction de production agrégée sous sa forme néoclassique, utilisée au niveau macroéconomique, passe de deux à cinq variables indépendantes, ce qui entraîne des changements dans l'étude de l'économie et dans l'enseignement actuel de l'économie. Deuxièmement, la considération des PF en tant qu'éléments uniques nécessite leur traitement en tant que tel dans l'économie réelle, ce qui modifie leur emplacement dans la comptabilité de toutes les institutions, l'impact principal se manifestant par le retrait de la propriété de l'espace du bilan et le placement de son utilisation générale dans le compte de résultat sous la forme d'une location à la société dans le cadre de conditions contractuelles. Le troisième point est le traitement particulier du domicile des êtres humains, selon lequel la seule différenciation dans le traitement du marché de l'espace des PF est proposée, facilitant la création d'un marché limité dans les conditions de propriété par

les personnes physiques dans leur recherche de sécurité en même temps que le marché général dans des conditions de location à la société pour la défense de la rentabilité et de l'efficacité.

Quatrièmement, nous considérons l'effet sur la durabilité résultant de la prise en compte des matières inertes comme PF de la société, qui repose sur la prise en compte de la souveraineté globale des ressources naturelles qui doivent être capitalisées pour leur participation à l'économie ; cette condition permet également de générer des revenus pour la société, d'anticiper les effets que la consommation de certaines formes de PF de matières inertes peut avoir sur les écosystèmes et de travailler sur le rôle des marchés en tant qu'optimiseurs dans la distribution des ressources. Enfin, l'ensemble des rentes des PF de la nature est mis en regard des taxes qui constituent les recettes de l'action publique ; la comparaison permet d'observer un meilleur rapport à l'arbitraire, à la certitude, à la simplicité, à la redistribution et à l'efficacité grâce à l'action du marché ; les finalités recherchées par les pouvoirs publics sont largement réalisables par la libre action du marché dans des conditions d'égalité d'accès aux PF de la nature.

A partir de la vision autrichienne subjectiviste de l'action humaine, la nécessité de redéfinir la relation des êtres humains avec l'environnement sous les fondements de la pensée géorgienne est soulevée, les changements proposés contredisent l'existence d'une opposition travail-capital sous un modèle à cinq PF dans lequel les augmentations de productivité permettent des augmentations de la valeur des ressources de la nature, Enfin, il considère que la formulation néoclassique apporte de la valeur dans la formation de la connaissance et dans la standardisation des activités globales telles que la comptabilité, impactant sur les actions entreprenantes des citoyens.

12.2.1. Limites

Ce document est le résultat d'un travail qui a élargi l'horizon de la recherche au fur et à

mesure que des conclusions partielles ont été obtenues et ont généré de nouvelles questions de recherche, la principale limite étant la nécessité de limiter la recherche à la formulation des PC et à l'étude de leurs principaux effets sur l'économie, en mettant particulièrement l'accent sur le rôle de la maison des êtres humains. Malgré la nécessité d'incorporer des éléments juridiques, toute relation avec ces derniers est effectuée d'un point de vue économique, sans tenir compte des autres implications juridiques qui dépassent le cadre de l'étude.

Pour l'étude du processus de financiarisation et l'analyse de la valeur des terrains, nous avons travaillé exclusivement avec des données publiques, étant donné la grande disponibilité de ces données, telles que les rapports annuels des entreprises étudiées, les documents publiés par les agences de valeurs mobilières et par les associations du secteur. Une grande partie de l'information a dû être travaillée au cas par cas, car elle est disponible dans des documents écrits qui comprennent des informations financières ou immobilières sous différents formats. Il serait possible d'aller plus loin dans le détail si l'on disposait d'informations spécifiques sur chacun des actifs et leur évaluation dans le temps.

En ce qui concerne l'analyse des PC et les effets des modifications proposées sur leur formulation, le principal élément limitant a été l'absence de données sur les résultats des actions proposées, ce qui a impliqué le transfert de l'analyse empirique de la première partie entre les sections deux et quatre à une étude de la réflexion et de ses implications dans la deuxième partie.

12.2.2. Lignes de recherche futures

La proposition de modification des PC a des implications importantes pour l'économie qui dépassent le cadre de ce document et qui ouvrent des pistes de recherche intéressantes.

- Les résultats de l'étude sur le prix des terrains et la complexité de l'économie peuvent être substantiellement étendus tant d'un point de vue horizontal avec l'incorporation d'autres pays et régions que d'un point de vue vertical avec l'analyse au niveau municipal, permettant principalement l'étude des relations et des différences entre les différentes économies.*
- L'impact du double marché de l'espace des PF est particulièrement intéressant, car il indique son utilisation sur la base de deux régimes d'occupation, ce qui a des effets importants sur la distribution de l'espace ainsi que sur les questions de réglementation ou de déréglementation de l'espace à des fins commerciales ou domestiques. Dans le même ordre d'idées, l'analyse des effets que le processus de vente aux enchères des PF peut avoir sur la possibilité de concentration est particulièrement intéressante.*
- La question de la durabilité des matières inertes des PF représente un vaste champ de recherche dans lequel se distingue la définition d'institutions globales dédiées à la création du marché des PF pour sa capitalisation. Dans ce domaine, l'étude de l'impact des contraintes d'approvisionnement en énergie fossile sur le système de prix et le processus de réduction de l'offre d'économique à durable est particulièrement pertinente.*
- En ce qui concerne les rentes générées par les PF naturelles, l'analyse principale, déjà commentée dans l'ouvrage, est l'étude des critères qui permettent leur utilisation et leur distribution, les différences de traitement de l'espace et des matières inertes découlant de l'impact qu'elles ont sur la société ; alors que l'espace est temporaire et dépend de la communauté locale, les matières inertes*

impliquent généralement une utilisation ponctuelle et indépendante de celle-ci.

- *Le développement du processus de passage d'une économie à deux PC à une économie à cinq PC implique une analyse qui approfondit considérablement les résultats obtenus ici. Le principal élément résulte du processus de conversion des droits de propriété sur l'espace des PC en nouveaux droits d'utilisation fondés sur des conditions contractuelles.*

- *L'impact des questions proposées sur le concept de spéculation, qui est considérablement limité dans la sphère commerciale par la conversion de la propriété en un droit d'utilisation, tout en maintenant la possibilité de spéculer sur le logement, est d'un intérêt particulier.*
- *Enfin, les changements introduits ont des effets substantiels sur le secteur financier, le résultat des changements dans le secteur immobilier ayant l'effet le plus important en modifiant les attentes en matière de nouveaux prêts hypothécaires pour les particuliers. Dans le même temps, les risques liés à la location d'espaces d'exploitation sont modifiés, car une partie des risques est assumée par l'entreprise au cas où l'espace serait restitué en raison de l'insolvabilité de l'entreprise de son détenteur, une situation soumise aux conditions et aux pénalités convenues.*

BIBLIOGRAPHIE

- Aalbers, M.B. (2008) The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis. *Competition & Change*, Vol. 12, No. 2, juin 2008 148-166
- Aalbers, M.B., Christophers, B. (2014) Centrer le logement dans l'économie politique. *Housing, Theory and Society*, 31:4, 373-394, doi : 10.1080/14036096.2014.947082
- Aalbers, M.B. (2016) *La financiarisation du logement. Une approche d'économie politique*. Routledge
- Abel, A.B., Bernanke, B.S. (2001) *Macroéconomie*. Pearson
- Acemoglu, D., Robinson, J. (2023) *Por qué fracasan los países*. Booket, Grupo Planeta
- Ahmad, T., Zhang, D (2020). Un examen critique de la consommation historique d'énergie et de la demande future à l'échelle mondiale : l'histoire racontée jusqu'à présent. *Rapports sur l'énergie*, 6, 1973-1991. doi : 10.1016/j.egy.2020.07.020
- Akerman, J., Höjer, M. (2006). How much transport can the climate stand ? -La Suède sur la voie du développement durable en 2050. *Energy policy*, 34(14), 1944-1957. doi : 10.1016/j.enpol.2005.02.009
- Alai, D.H., Chen, H., Cho, D., Hanewald, K., Sherris, M. (2014) Developing Equity Release Markets : Risk Analysis for Reverse Mortgages and Home Reversions. *North American Actuarial Journal*, 18(1), 217-241, 2014.
- Alam et al. (1991) M.S. Alam ; B.K. Bala ; A.M.Z. Huq ; M.A. Matin (1991). A model for the quality of life as a function of electrical energy consumption. *Energy*, 16(4), 739- 745. doi : 10.1016/0360-5442(91)90023-f

- Álvarez, D. (2010) Propriété commune de la Terre, droits de l'homme et justice globale. ISEGORY. *Journal de philosophie morale et politique*, n° 43, juillet-décembre 2010, 387-405. ISSN : 1130-2097
- Anari, A., Kolari, J. (2002) Prix des logements et inflation. *Real Estate Economics*, 30(1), 67-84. doi : 10.1111/1540-6229.00030
- Andelson, R.V. (2000) On separating the landowner's earned and unearned increment : a georgist rejoinder to F.A. Hayek. *American Journal of Economics and Sociology*, Vol 59, No.1
- Aristote (1988) *Politica*. Editorial Gredos
- Atance, D., Debón, A., de la Fuente, I. (2021) Reverse mortgage : impact of longevity risk in the Spanish case. *Anales del Instituto de Actuarios Españoles*, 4^a época, 27, 2021/135-159.
- Auken, I. (2016) *Bienvenue en 2030. Je ne possède rien, je n'ai pas de vie privée et la vie n'a jamais été aussi belle*. Medium - Forum économique mondial
- Azpitarte, J. (2018) *Urbanisme et liberté*. Unión Editorial
- Bajo et Monés (2000) *Curso de Macroeconomía*. Antoni Bosch Editor, S.A.
- Barbier, E.B. (2008). *Les écosystèmes en tant qu'actifs naturels*. Foundations and Trends in Microeconomics, 4(8), 611-681. doi : 10.1561/07000000031
- Barro, R.J. (2001) Human capital : growth, history, and policy- a session to honor stanley engerman. *AEA papers and proceedings*, vol. 91 NO. 2
- Batt, R., Appelbaum, E. (2013) The Impact of Financialization on Management and Employment Outcomes. *Document de travail de l'Institut Upjohn*, n° 13-191. ssrn.com/abstract=2235748
- Benegas Lynch, A. (2015) *Freedom is reciprocal respect*. The Cato Institute
- Benegas Lynch, A. (2021) *La escuela austriaca en los negocios*. Unión Editorial
- Bengi, A. (2021) Degrowth, Rethinking Marxism. *Journal of Economics, Culture & Society*. 33:1, 98-110, doi : 10.1080/08935696.2020.1847014
- Beracha, E., Zifeng, F., Hardin W.G. (2019) REIT Operational Efficiency and Shareholder Value. *Journal of Real Estate Research*, 41:4, 513-554. doi : 10.22300/0896- 5803.41.4.513.
- Bible (La) (1972) *La maison de la Bible*. ISBN : 84-288-1061-3
- Bigo, P. (1968) *Propriété*. ZYX

- Birz, G., Devos, E., Dutta, S. et al. (2022) Ex-ante performance of REIT portfolios. *Rev Quant Finan Acc*, 59, 995-1018. doi : 10.1007/s11156-022-01068-6
- Blunt, A. & Dowling, R. (2006) *Home*. Routledge
- Boccard, N. (2021) Matières premières et durabilité. SSRN. doi : 10.2139/ssrn.3854548
- Borgoni, R., Michelangeli, A., Pontarollo, N. (2018) The value of culture to urban housing markets. *Regional Studies*, 1-12. doi : 10.1080/00343404.2018.1444271
- Bort, A. (2010) *Principios de microeconomía*. Editorial Universitaria Ramón Areces
- Boyce, J.K. (2001) From Natural Resources to Natural Assets. NEW SOLUTIONS. *Journal A of Environmental and Occupational Health Policy*, 11(3), 267-288. doi : 10.2190/5QPY-TPE0-JP5W-5FJE
- Browning, E.K., Johnson, W.R. (1984) Le compromis entre l'égalité et l'efficacité. *Journal of Political Economy*, Vol. 92, no. 2.
- Brundtland, G.H. (1987) *Notre avenir à tous : Rapport de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement*. Genève, UN-Dokument A/42/427. undocuments.net/ocf-ov.htm
- Brynjolfsson, E., Hitt, L. (1995) Information Technology as a Factor of Production : The Role Of Differences Among Firms. *Economics of Innovation and New Technology*, 3:3-4, 183-200. doi : 10.1080/10438599500000002
- Burn, K., Szoeké, C. (2016) Boomerang families and failure-to-launch : Commentary on adult children living at home. *Maturitas*, 83 (2016) 9-12.
- Byrne, M. (2019) *La financiarisation du logement et la croissance du secteur locatif privé en Irlande, au Royaume-Uni et en Espagne*. UCD Geary institute for public policy, série de documents de discussion.
- Cantillón, R (2021). *Essai sur la nature du commerce en général*. Unión Editorial Capozza, D.R., Helsley, R.W. (1989) The fundamentals of land prices and urban growth. *Journal of urban economics*, 26, 295-306
- Cetrulo, A., Guarascio, D., Virgillito, M.E. (2020) The Privilege of Working From Home at the Time of Social Distancing. *Intereconomics*. doi : 10.1007/s10272-020-0891-3
- Chacon, R.G. (2023) Tenant Concentration in REITs. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. 66:636-679. doi : 10.1007/s11146-021-09829-1
- Charles, S.L. (2019) La financiarisation du logement locatif unifamilial : un examen de la propriété de maisons individuelles par des fonds d'investissement immobilier dans la région d'Atlanta

- métropolitaine. *Journal of Urban Affairs*, 1-21. doi : 10.1080/07352166.2019.1662728
- Cheng, J., Zhao, J., Zhu, D., Zhang, H. (2021) Limits of Land Capitalization and Its Economic Effects : Evidence from China. *Land*. 10, 1346. doi : 10.3390/land10121346
- Chiapello, E., Walter, C. (2016) Les trois âges de la quantification financière : une approche conventionnaliste de la métrologie des financiers. *Historical Social Research* 41, 2, 155-177. doi : 10.12759/hsr.41.2016.2.155-177.
- Christophers, B. (2016) For real : land as capital and commodity. *Royal Geographical Society (avec IBG)*, 41 134-148. doi : 10.1111/tran.12111
- Chung, R., Fung, S., Shilling, J.D., Simmons-Mosley, T.X. (2016) REIT Stock Market Volatility and Expected Returns. *Real Estate Economics*, pp. 1-28. doi : 10.1111/1540-6229.12128.
- Clark, J.B. (1908) *La distribution de la richesse*. The Macmillan Company
- Collins, C.M., Steg, L., Koning, M.A.S. (2007) Customers' Values, Beliefs on Sustainable Corporate Performance, and Buying Behavior. *Psychology & Marketing*, Vol. 24(6) : 555-577. doi : 10.1002/mar.
- Colwell, P.F., Munneke, H.J. (1997). The Structure of Urban Land Prices. *Journal of Urban Economics*, 41(3), 0-336. doi : 10.1006/juec.1996.2000
- Conley, D., Gifford, B. (2006) Home Ownership, Social Insurance, and the Welfare State. *Sociological Forum*, Vol. 21, No. 1, mars 2006. doi : 10.1007/s11206-006-9003-9
- Coscolluela Martínez, C. (2010) *Effets du stock de capital sur la production et l'emploi dans l'économie espagnole*. Fundación de las cajas de ahorros
- Crosby, N., Lorenz, D., Lützkendorf, T. (2011) Sustainability and property valuation. *Journal of Property Investment & Finance*, 29(6), 644-676. doi : 10.1108/14635781111171797
- Crotty, J. (2006) The Neoliberal Paradox : The Impact of Destructive Product Market Competition and 'Modern' Financial Markets on Nonfinancial Corporation Performance in the Neoliberal Era. *Financialization and the World Economy*. Edward Elgar
- Cuadrado, J.R. (Coord.), Mancha, T., Villena, J.E., Casares, J., González, M., Marín, J.M., Peinado, M.L. (2010) *Política económica, elaboración, objetivos e instrumentos*. Mc Graw Hill

- Cuffaro, N., Hallam, D. (2011) "Land Grabbing" in Developing Countries : Foreign Investors, Regulation and Codes of Conduct. *SSRN Electronic Journal*, doi : 10.2139/ssrn.1744204
- Czyżewski, B., Matuszczak, A (2016). Une nouvelle théorie de la rente foncière pour une agriculture durable.
Land Use Policy, 55, 222-229. doi : 10.1016/j.landusepol.2016.04.002
- Dales, J.H. (1968) Land, Water, and Ownership. *The Canadian Journal of Economics*, Vol. 1, No. 4, pp. 791-804. jstor.org/stable/133706
- Delisle, R.J., McKay Price, S., Sirmans, C.F. (2013) Pricing of Volatility Risk in REITs. *Journal of Real Estate Research*, 35:2, 223-248. doi: 10.1080/10835547.2013.12091359
- Demaria, F., Schneider, F., Sekulova, F., Martinez-Alier, J. (2013) Qu'est-ce que la décroissance ? D'un slogan militant à un mouvement social. *Environmental Values*, avril 2013, Vol. 22, No. 2, numéro spécial : *Degrowth*, pp. 191-215. jstor.org/stable/23460978
- Dirección General de Gestión Urbanística, Ayuntamiento de Madrid (2021) *Programme de cession de terrains en régime de droit de superficie pour le développement de des logements locatifs abordables.*
- Dirección General de Gestión Urbanística, Ayuntamiento de Madrid (2023) *Deuxième programme de cession de terrains en régime de droit de superficie destinés à l'aménagement du territoire de la ville de Madrid. le développement de logements locatifs abordables.*
- Du, H., Ma, Y., An, Y. (2011). The impact of land policy on the relationship between housing and land prices : Evidence from China (L'impact de la politique foncière sur la relation entre les prix des logements et des terrains : preuve de la Chine). *The Quarterly Review of Economics and Finance*, 51(1), 19-27. doi : 10.1016/j.qref.2010.09.004
- Duménil, G., Lévy, D. (2006) Coûts et bénéfices du néolibéralisme : une analyse de classe.
La financiarisation et l'économie mondiale. Edward Elgar
- Dupuis, A., Thorns, D.C. (1996) Meanings of home for older homeowners. *Housing Studies*, 11:4, 485-501. doi : 10.1080/02673039608720871
- Echaves García, A. (2016) The difficult access of young people to the housing market in Spain : prices, tenure regimes and efforts. *Cuadernos de Relaciones Laborales*. ISSN : 1131-8635

Echaves García, A., Navarro Yañez, C.J. (2018) Housing provision regimes and residential emancipation : analysis of the public effort in housing in Spain and its effect on emancipation opportunities from a comparative regional perspective. *Politics and Society*. ISSN : 1130-8001

- AEE (2011) *Réforme de la fiscalité environnementale en Europe : implications pour la distribution des revenus 2011*. Agence européenne pour l'environnement - 66 pp. - 21 x 29.7 cm ISBN 978-92-9213-237-8. doi : 10.2800/84858
- EPRA (2023) *Enquête mondiale sur les FPI 2023. Une comparaison des principaux régimes de FPI dans le monde*.
- Epstein, G.A. (2005) *Financialization and the World Economy*. Edward Elgar
- Epstein, G.A. (2019) *What's Wrong with Modern Money Theory ? A Policy Critique*. Palgrave McMillan
- Erturk, I. (2020) Shareholder Primacy and Corporate Financialization. *The Routledge International Handbook of Financialization*. Routledge
- Evers, S., Seagle, C., Krijtenburg, F. (2013) *Africa for sale ? Positionnement de l'État, de la terre et de la société dans les acquisitions foncières étrangères à grande échelle en Afrique*. Brill
- Feng, Z., Wu, Z. (2021) Local Economy, Asset Location and REIT Firm Growth. *The Journal of Real Estate Finance and Economy*. doi : 10.1007/s11146-021-09822-8
- Fields, D. (2018) Constructing a New Asset Class : Property-led Financial Accumulation after the Crisis (Construire une nouvelle classe d'actifs : l'accumulation financière basée sur la propriété après la crise). *Economic Geography*, 1-23. doi : 10.1080/00130095.2017.1397492
- Fisher, I. (1907) *Le taux d'intérêt, sa nature, sa détermination et sa relation avec les phénomènes économiques*. The Macmillan Company
- Friedman, G. (2001) Le caractère sacré des droits de propriété dans l'histoire américaine. *Institut de recherche en économie politique*. Document de travail N14
- Friedman, M. (1953) *Essais d'économie positive*. The University of Chicago Press
- Friedman, M. (1957) *A Theory of the Consumption Function*. Princeton University Press. ISBN : 0-691-04182-2
- Friedman, M. (1970) *Une doctrine Friedman : la responsabilité sociale des entreprises est d'augmenter leurs profits*. The New York Times. 13 septembre 1970, section SM, page 17.
- Friedman, M. (1972) *Teoría de los precios*. Alianza editorial
- Friedman, M. (2022) *La liberté de choix, une déclaration personnelle*. Deusto
- Funari, N. (2022) *L'étude de Nareit montre la croissance et les avantages de l'adoption mondiale des FPI*.
Nareit

Gaffney, M. (2004) *Land as a distinctive factor of production*. Richesse et besoin

Gaffney, M. (2008) Keeping Land in Capital Theory : Ricardo, Faustmann, Wicksell, and George. *The American Journal of Economics and Sociology*, Vol. 67, No. 1, *Henry George* :

- Idéologue politique, philosophe social et théoricien de l'économie*, pp. 119-142.
[jstor.org/stable/27739694](https://www.jstor.org/stable/27739694)
- Galbraith, J.K. (2012) *The Affluent Society*. Austral
- García - Lamarca, M. (2020) Real estate crisis resolution regimes and residential REITs : emerging socio-spatial impacts in Barcelona. *Housing Studies*, doi : 10.1080/02673037.2020.1769034
- García Almirall, M.P. (2007) *Introducción a la valoración inmobiliaria*. ISBN : 978-84-8157-471-5
- García Delgado, J.L. (2023) Sobre la Valoración Social del Empresario. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, [S.l.], n. CLXI, p. 209-216, déc. 2023. ISSN 2603-6010.
- George, H. (1889) *The Standard* No. 137, Aug 17.
- George, H. (1935) *Progress and poverty, an inquiry into the cause of industrial depressions and of increase of want with increase of wealth, the remedy*. Fondation Robert Schalkenbach
- George, H. (2012) *Progrès et pauvreté*. Fondation Robert Schalkenbach
- Georgescu-Roegen (1970) L'économie de la production. *The American Economic Review*, mai 1970, Vol. 60, No. 2. [jstor.org/stable/1815777](https://www.jstor.org/stable/1815777)
- Ghosh, C., Giambona, E., Harding, J.P., Sirmans, C.F. (2008) How Entrenchment, Incentives and Governance Influence REIT Capital Structure. *J Real Estate Finan Econ*. 43:39-72 doi : 10.1007/s11146-010-9243-6
- Gilstrap, C., Petkevich, A., Sezer, O., Teterin, P. (2021). REIT Debt Pricing and Ownership Structure. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. doi : 10.1007/s11146-020-09806-0.
- Gómez Montoro, A.J. (2002) La titularidad de derechos fundamentales por personas jurídicas : un intento de fundamentación. *Revista Española de Derecho Constitucional*. No. 65. pp. 49-105. [jstor.org/stable/24884698](https://www.jstor.org/stable/24884698)
- Gonzalez, R.E., Espina, J., Segura, A. (2023) *Problemas resueltos de gestión de empresas y proyectos*. Garceta. ISBN : 978-84-1903-433-5
- González, R.E., Morales, G., Segura, A. (2023) MOOC 'Problemas de Microeconomía y Macroeconomía'. MiriadaX
- González, R.E., Segura, A., Espina, J. (2024) *Problemas de Economía de la empresa*. Garceta. ISBN 978-84-1903-434-2.

- Gonzalo y González, L. (2005) *Sistema impositivo español, estatal, autonómico y local*. Dykinson
- Gorz, A. (2012) *Écologique*. Capital intellectuel
- Gorz, A. (2023) *Critique de la raison productiviste*. Catarata
- Grijalvo, M., Segura, A. et Núñez, Y. (2022). Computer-based business games in higher education : A proposal of a gamified learning framework. *Technological Forecasting and Social Change*, 178(121597), 121597. doi : 10.1016/j.techfore.2022.121597
- Grotius, H. (1925) *Del Derecho de la Guerra y de la Paz*. Editorial Reus S.A.
- Gunnison Brown, H. (1924) The Single-Tax Complex of Some Contemporary Economists. *Journal of Political Economy*, Vol. 32, No. 2 (Apr. 1924), pp. 164-190. [jstor.org/stable/1826183](https://www.jstor.org/stable/1826183)
- Gylfason, T. (2001) Ressources naturelles, éducation et développement économique. *European Economic Review* 45 (2001) 847-859
- Harvey, D. (1982) *Les limites du capital*. Basil Blackwell Publisher Limited
- Harvey, D. (2012) *Rebel Cities : from the right to the city to the urban revolution*. Verso
- Hausmann, R., Hidalgo, C.A. et al (2011) *L'atlas de la complexité économique, la cartographie des chemins. à la prospérité*. Presse puritaine
- Hausmann, R., Rodric, D., Velasco, A. (2005) Diagnostics de croissance
- Hayek, F. (1945) L'utilisation de la connaissance dans la société. *The American Economic Review*, Vol. 35, No. 4 (Sep., 1945), pp. 519-530.
- Hayek, F. (2019) *Les fondements de la liberté*. Unión Editorial Hayek,
- F. (2020) *Camino de servidumbre*. Alianza editorial
- Hayek, F. (2022) Le problème du logement et de l'urbanisme. *Market Processes : European Journal of Political Economy*, Vol. XIX, No. 2, Autumn 2022, pp. 395-418.
- Hazlitt (1946) *L'économie en une leçon*. Les étudiants pour la liberté
- Heng, A., Qun, W., Zhonghua, W. (2015) REIT Crash Risk and Institutional Investors. *Journal of Real Estate Finance and Economics*. doi : 10.1007/s11146-015-9527-y
- Hickel, J. (2020) *Less is more, how degrowth will save the world*. William Heinemann Londres
- Howard, G. (2017) *The Migration Accelerator : Labor Mobility, Housing, and Aggregate Demand*. economics.mit.edu/files/12175

- Huerta de Soto, J (2002) *Nuevos estudios de economía política*. Unión Editorial
- Ihlanfeldt, K.R. (2007). The effect of land use regulation on housing and land prices (L'effet de la réglementation de l'utilisation des sols sur les prix des logements et des terrains).
Journal of Urban Economics, 61(3), 0-435. doi : 10.1016/j.jue.2006.09.003
- Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC). *Résumé technique*. Dans : *Climate Change 2021 - The Physical Science Basis : Working Group I Contribution to the Sixth Assessment Report (Changement climatique 2021 - Les bases de la science physique : contribution du groupe de travail I au sixième rapport d'évaluation)*.
Rapport d'évaluation du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat.
Cambridge : Cambridge University Press ; 2023:35-144. doi : 10.1017/9781009157896.002
- Jensen, M.C. (1986) Agency Costs of Free Cash Flow, Corporate Finance, and Takeovers.
The American Economic Review, mai 1986, Vol. 76, No. 2. pp. 323-329.
[jstor.org/stable/1818789](https://www.jstor.org/stable/1818789)
- Jevons, H.S. (1911) *La théorie de l'économie politique*.
- JLL (2022) *SOCIMIs, Dix ans après leur création*.
- Kallis, G., Demaria, F., D'Alisa, G. (2015) *Degrowth : A vocabulary for a new era*. Routledge
- Kallis, G., Kostakis, V., Lange, S., Muraca, B., Paulson, S., Schmelzer, M. (2018). Recherche sur les
La décroissance. *Revue annuelle de l'environnement et des ressources*. 43(1).
doi:10.1146/annurev-environ-102017-025941.
- Keaney, M. (2014) Financialization and Social Structure of Accumulation Theory. *World Review of Political Economy*, Vol. 5, No. 1, pp. 45-77.
[jstor.org/stable/10.13169/worlrevipoliecon.5.1.0045](https://www.jstor.org/stable/10.13169/worlrevipoliecon.5.1.0045)
- Keynes, J.M. (1965) *Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero*. Fondo de cultura económica
- Keynes, J.M. (1985) *Essais sur l'intervention et le libéralisme*. Orbis
- Kininmonth, W. (2003) *Climate change - a natural hazard*. *Energy & Environment*, Vol. 14, No. 2/3, pp. 215-232. [jstor.org/stable/43734558](https://www.jstor.org/stable/43734558)
- Kirzner, I.M. (2011) *Market Theory and the Price System*. Liberty Fund
- Knight Frank Research, (2023) *The wealth report*.
- Knoll, K., Schularick, M., Steger, T. (2017) No Price Like Home : Global House Prices, 1870-

2012. *American Economic Review*, 2017, 107(2) : 331-353. doi : 10.1257/aer.20150501

Krippner, G.R. (2005) La financiarisation de l'économie américaine. *Socio Economic Review*. 3, 173-208

Henry George Institute (2021) *Labor, land & liberty : A Lindy Davies Reader* (Vols. 134-136).

- Laffaire, M., Tucac, P. (2021) *Supply-side policies to improve access to rental housing in Spain*. Esade Ec. Pol - Center for Economic Policy.
- Laski, H.J. (1961) *Libéralisme européen*. Fondo de cultura económica.
- Leckie, S. (1989). Housing as a human right. *Environment and Urbanization*, 1(2), 90-108. doi : 10.1177/095624788900100210
- Levy, D.S., Kwai-Choi Lee, C. (2004) The influence of family members on housing purchase decisions. *Journal of Property Investment & Finance*, 22(4), 320-338. doi : 10.1108/14635780410550885
- Li, L. (2012) *The Determinants of REIT Volatility (Les déterminants de la volatilité des FPI)*
- Lin, D., Hanscom, L., Murthy, A., Galli, A., Evans, M., Neill, E., Mancini, M.S., Martindill, J., Medouar, F.-Z., Huang, S. et al. (2018) Comptabilisation de l'empreinte écologique pour les pays : mises à jour et résultats des comptes nationaux d'empreinte, 2012-2018. *Ressources* 2018, 7, 58. doi : 10.3390/resources7030058
- Lindbeck, A. (1984) *Inégalité et politique de redistribution, comportement politique et politique économique*. Orbis
- Liu, Z., Wang, P., Zha, T. (2013). Land-Price Dynamics and Macroeconomic Fluctuations (Dynamique du prix des terres et fluctuations macroéconomiques). *Econometrica*, 81(3), 1147-1184. doi : 10.3982/ECTA8994
- Locke (1981) *Essai sur le gouvernement civil*. Aguilar
- Lucas, R.E. (1978) On the Size Distribution of Business Firms. *The Bell Journal of Economics*, Vol. 9, No. 2 (Autumn, 1978), pp. 508-523. [jstor.org/stable/3003596](https://www.jstor.org/stable/3003596)
- Mader, P., Mertens, D., Van der Zwan, N. (2020) Financialization : an introduction. *The Routledge International Handbook of Financialization*. Routledge
- Malthus, R. (1970). *Premier essai sur la population*. Marshall, A.
- (1884) *Où loger les pauvres de Londres*. Metcalfe and son Marshall,
- A. (1920) *Principles of economics*. Macmillan and Co.
- Martín Quemada, J.M., García-Verdugo, J. (2014) *Bienes públicos globales, política económica y globalización*. Ariel
- Martínez Raya, A., Segura de la Cal, A., González Díaz, R. E. (2023). An empirical analysis of the aircraft emissions by operating from scheduled flights within the domestic market in Spain. *Processes*, 11(3), 741. doi : 10.3390/pr11030741

- Martínez Raya, A., Segura de la Cal, A. et Rodríguez Oromendía, A. (2023). La financiarisation des actifs immobiliers : une approche globale des portefeuilles d'investissement à travers une étude basée sur le genre. *Buildings*, 13(10), 2487. doi : 10.3390/buildings13102487
- Marx, K. (2014) *El capital, anthologie*. Alianza Editorial
- Marx, K., Engels, F. (2023) *Manifeste communiste*. Petits caractères
- Max-Neef, M., Elizalde, A., Hopenhayn, M. (2010) Développement à l'échelle humaine. *Bibliothèque CF+S*. <http://habitat.aq.upm.es>
- McKinsey Global Institute (2021). *The rise and rise of the global balance sheet (L'essor et l'essor du bilan mondial)*. Meadows, D. H. (1990) *Les limites de la croissance*. Fondo de Cultura Economica.
- Méndez Gutiérrez del Valle, R. (2021) Urban financialisation and the rental bubble in Spain : trends and contrasts in a multi-scale perspective. *Documents d'Anàlisi Geogràfica* 2021, vol. 67/3 441-463
- Menger, C. (2007) *Principes d'économie*. Institut Ludwig Von Mises
- Milanovic, B. (2020) *Capitalisme, rien de plus, l'avenir du système qui domine le monde*. Penguin Random House
- Mill, J.S. (1971) *Sobre la libertad*. Aguilar
- Mill, J.S. (2009) Principes d'économie politique. Le livre électronique du Projet Gutenberg
- Mingche, M., Brown, H.J. (1980) Micro-Neighbourhood Externalities and Hedonic Housing Prices. *Land Economics*, Vol. 56, No. 2, pp. 125-141. [jstor.org/stable/3145857](http://www.jstor.org/stable/3145857)
- Mises, L.V. (2021) *La acción humana*. Union Editorial
- Mishra, S.K. (2007) *Une brève histoire des fonctions de production*. MPRA Paper No. 5254, publié le 10 octobre 2007 UTC. mpra.ub.uni-muenchen.de/5254/
- Mochón, F. (2009) *Introduction à la macroéconomie*. McGrawHill
- Modigliani, F., Brumberg, R. (1954) *Utility Analysis and the Consumption Function : an Interpretation Of Cross-Section Data*. Post Keynesian Economics, édité par Kenneth K. Kurihara.
- Modigliani, F. (1986) Life Cycle, Individual Thrift, and the Wealth of Nations. *Science*, Vol. 234, 704-712
- Morales Alonso, G., Nuñez Guerrero, Y. (2022) *Entorno económico y organizacional para ingenieros*. Sanz et Torres

Morri, G., Benedetto, P. (2019) *Commercial propperty valuation, methods and case studies*.
Wiley

- Muñoz Machado, A. (2013) *La política industrial, un reto de nuestro tiempo*. Diaz de Santos.
- Nasarre Aznar, S. (2016) Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, dans une perspective européenne. *Cahiers des relations industrielles*. ISSN : 1131-8635
- Nethercote, M. (2019) Build-to-Rent and the financialization of rental housing : future research directions. *Housing Studies*, doi : 10.1080/02673037.2019.1636938
- Niño-Becerra, S. (2020) *Capitalismo 1679 - 2065, una aproximación al sistema económico que ha producido más prosperidad y desigualdad en el mundo*. Ariel
- Nordhaus, W.D. (1991) To Slow or Not to Slow : The Economics of The Greenhouse Effect (Ralentir ou ne pas ralentir : l'économie de l'effet de serre).
The Economic Journal, Vol. 101, No. 407, pp. 920-937. [jstor.org/stable/2233864](https://www.jstor.org/stable/2233864)
- Nordhaus, W.D. (2007) To Tax or Not to Tax : Alternative Approaches to Slowing Global Warming. *Review of Environmental Economics and Policy*, V.1, I.1, pp. 26-44. doi : 10.1093/reep/rem008
- Nordhaus, W.D. (2015) Climate Clubs : Overcoming Free-riding in International Climate Policy. *American Economic Review* 2015, 105(4) : 1339-1370. doi : 10.1257/aer.15000001
- OCDE (2021) *Construire pour des lendemains meilleurs : Politiques visant à rendre le logement plus abordable, Synthèses de politique de l'emploi, du travail et des affaires sociales*. OCDE, Paris, [oe.cd/affordable-housing-2021](https://www.oecd.org/fr/affordable-housing-2021)
- Okun, A.M. (1975) *Égalité et efficacité, le grand compromis*. The Brookings Institution.
- Olea Ferreras, S., Fernández Evangelista, M., Casla Salazar, K., José Aldanas, M. (2019) *El sistema público de vivienda en el Estado español. Sans stratégie ni fondement en matière de droits de l'homme*. Fondation Foessa. Document de travail 4.13
- Panduro, T.E., Veie, K.L. (2013) Classification and valuation of urban green spaces- A hedonic house price valuation. *Landscape and Urban Planning*, 120 (2013) 119-128. doi : 10.1016/j.landurbplan.2013.08.009.
- Paniagua Soto, F.J., Navarro Pascual, R.N. (2010) *Hacienda Pública I, teoría del presupuesto y el gasto público*. Pearson
- Paniagua Soto, F.J., Navarro Pascual, R.N. (2011) *Hacienda Pública II, teoría de los ingresos públicos*. Pearson
- Paniello, U., Ardito, L., Petruzzelli, A.M. (2022) Scoping the state of the sharing economy and its antecedents at the country level : Cross-country differences in Europe. *Geoforum*, Volume 133, Juillet 2022, Pages 140-152. doi : 10.1016/j.geoforum.2022.05.013

- Pearce, D. (2004) Environmental market creation : saviour or oversell ? *Portuguese Economic Journal*, 3 : 115-144. doi : 10.1007/s10258-004-0034-y
- Pedrajas, M. (2007). *El desarrollo humano en la economía ética de Amartya Sen*, Universitat de València.
- Peterson, G.E. (2006) *Land leasing and land sale as an infrastructure-financing option*. Document de travail de la Banque mondiale sur la recherche en matière de politique 4043
- Pigou, A.C. (1968) *Socialisme et capitalisme comparés*. Ariel
- Piketty, T. (2014) *El capital en el siglo XXI*. Fondo de cultura económica
- Piketty, T., Saez, E. (2014). Inequality in the long run. *Science*, 344(6186), 838-843. doi : 10.1126/science.1251936.
- Piketty, T. (2019) *Capital et idéologie*. Deusto
- Polanyi, K. (2001) *La grande transformation, les origines politiques et économiques de notre temps*. Beacon Press Books
- Pop, V. (2000) Appropriation in outer space : the relationship between land ownership and sovereignty on the celestial bodies. *Space Policy* 16 (2000) 275-282
- Porter, M.E., Millar, V.E. (1985) *How Information Gives you Competitive Advantage*. Harvard Business Review
- Potepan, M.J. (1996). Explaining Intermetropolitan Variation in Housing Prices, Rents and Land Prices. *Real Estate Economics*, 24(2), 219-245. doi : 10.1111/1540-6229.00688
- Power, E.R., Mee, K.J. (2019) Le logement : une infrastructure de soins. *Housing Studies*. doi : 10.1080/02673037.2019.1612038
- Prem, H.J. (1992) Colonisation espagnole et propriété indienne au Mexique central, 1521-1620. *Annales de l'Association des géographes américains*. 82(3), pp. 444-459.
- PriceWaterhouseCoopers (2020) *SOCIMIs in the Spanish real estate market Origine, évolution et principales caractéristiques*.
- PriceWaterhouseCoopers (2021) *Worldwide Real Estate Investment Trusts (REITs) Regimes*.
- Proudhon, P.J. (1983) *Qu'est-ce que la propriété ?* Orbis
- Rallo, J.R. (2019) Hayek n'a pas embrassé un revenu de base universel. *The Independent Review*, v. 24, n. 3, hiver 2019/20, ISSN 1086-1653, p. 347-359.

Ranganathan, J. (1998) *Sustainability rulers : measuring corporate environmental & social performance*. Sustainability enterprise.

- Ricardo, D. (2010) *Sur les principes de l'économie politique et de l'impôt*. Le livre électronique du Projet Gutenberg #33310
- Ritter, M., Hüttel, S., Odening, M., Seifert, S. (2020). Revisiting the relationship between land price and parcel size in agriculture. *Land Use Policy*, 97, 104771-. doi : 10.1016/j.landusepol.2020.104771
- Roberts, P. (2004) *La fin du pétrole*. Bibliothèque de la pensée critique
- Robinson, J (1953) La fonction de production et la théorie du capital. *The Review of Economic Studies*, 1953 - 1954, Vol. 21, No. 2 (1953 - 1954), pp. 81-106.
- Romer, D. (2006) *Macroéconomie avancée*. McGrawHill
- Rothbard, M.N. (2009) *Man, economy, and State with Power and Market*. Ludwig Von Mises Institute, Scholar's Edition.
- Rothbard, M.N. (2021) *Vers une nouvelle liberté, le manifeste libertaire*. Unión Editorial
- Rothbard, M.N. (2021) *L'anatomie de l'État*. Unión Editorial
- Rousseau, J.J. (1923) *Discours sur l'origine de l'inégalité parmi les hommes*. Calpe
- Rousseau, J.J. (2017) *Le contrat social*. Parti de la révolution démocratique
- Rudden, B. (1994) Things as Thing and Things as Wealth. *Oxford Journal of Legal Studies*, Vol. 14, No. 1 (Spring, 1994), pp. 81-97. jstor.org/stable/764763
- Rueda 2nz, G. (1997) *La Desamortización en España : un balance (1766-1924)*. Arco
- Libros Samuelson, P.A., Nordhaus, W.D. (2009) *Economics*. Mc Graw Hill
- Sawyer, M. (2022) *Financialization, Economic and Social Impacts*. Agenda Publishing
- Sayyed, J.A.P.Z., Mahmud, M.J. (2012). Exploring Housing Attributes Selection based on
- | | | | | |
|-------------------------|------------|------------------|----------|-----------------------|
| Hiérarchie de Maslow | hiérarchie | de | besoins. | <i>Les besoins et</i> |
| <i>comportementales</i> | | <i>Sciences,</i> | 42. | doi : |
- 10.1016/j.sbspro.2012.04.195
- Sazandrishvili, G. (2019) Asset tokenization in plain English. *J Corp Acct Fin*. 2020 ; 31 : 68-73. doi : 10.1002/jcaf.22432.
- Schumpeter, J.A. (2018) *Capitalisme, socialisme et démocratie*. Page indomptée
- Segura, A., de Linera, M. Á. (2022). Examen comparatif des données de la Banque mondiale et des études empiriques sur le logement inadéquat. *11th ACAU 2022 : Proceedings of 11th International PhD Students Conference*.
- Segura, A., Núñez, Y., Grijalvo, M., González, R.E., Martínez, I. (2021) *Décisions de*

participation à la gamification d'expériences d'apprentissage, pour l'acquisition de la connaissance et de la compréhension.

- les compétences non techniques. *Université, innovation et recherche à l'horizon 2030*. Egregius, ISBN : 978-84-18167-39-3
- Sen, A. (2000) *Desarrollo y libertad*. Editorial Planeta
- Sen, A. (2020) *Sobre ética y economía*. Alianza Editorial
- Sieyès, E.J. (1991) *El tercer estado y otros escritos de 1789*. Espasa calpe
- Slater, S.F., Narver, J.C. (1994) Market orientation, customer value, and superior performance. *Business Horizons*, Volume 37, Issue 2, March-April 1994, Pages 22-28. doi : 10.1016/0007-6813(94)90029-9
- Smith, A. (2001). *La richesse des nations*. Alliance.
- Smith, A. (2007) *Enquête sur la nature et les causes de la richesse des nations, Livres I, II, III, IV et V*. MetaLibri
- Solow, R.M. (1956) A Contribution to the Theory of Economic Growth. *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 70, No. 1, pp. 65-94. [jstor.org/stable/1884513](https://www.jstor.org/stable/1884513)
- Somerville, P. (1997) The social construction of home. *Journal of Architectural and Planning Research*. Autumn, 1997, Vol. 14, No. 3. pp. 226-245. [jstor.org/stable/43030210](https://www.jstor.org/stable/43030210)
- Soros, G. (1999) *La crise du capitalisme mondial, la société ouverte en danger*. Questions à débattre
- Soto (de), H. (2000) *El misterio del capital*. Ediciones península
- Stiglitz, J.E. (2014) *El precio de la desigualdad*. Punto de lectura
- Swinkels, L. (2023) Empirical evidence on the ownership and liquidity of real estate tokens. *Swinkels Financial Innovation*. 9:45. doi : 10.1186/s40854-022-00427-5
- Temin, P. (2009) The economy of the early Roman Empire. *Market Processes : European Journal of Political Economy*. Vol. VI, No. 2, automne 2009, pp. 265-290.
- Tocqueville, A. (1984) *La démocratie en Amérique I*. Sarpe
- Tostevin, P. (2021, 9 septembre) *La valeur totale de l'immobilier mondial*. Savills Impacts. [savills.com/impacts/tendances-du-marche/la-valeur-totaledel'immobilier-global.html](https://www.savills.com/impacts/tendances-du-marche/la-valeur-totaledel'immobilier-global.html)
- Tostevin, P., Rushton, C. (2023, 20 septembre) *Total Value of Global Real Estate : Property remains l'immobilier l'immobilier plus grand de l'immobilier de richesse*. Savills Impacts. [savills.com/impacts/tendances-du-marche/la-valeur-totaledelapropriétéimmobilière-globale-reste-la-plus-grande-](https://www.savills.com/impacts/tendances-du-marche/la-valeur-totaledelapropriétéimmobilière-globale-reste-la-plus-grande-)

- Turner, J.F.C. (1976) *Housing by people, towards autonomy in building environments*.
Livres Panthéon
- Uriel Jimenez, E. Albert Pérez, C., Benages Candau, E., Cucarella Tormo, V. (2009) *El Stock de Capital en Viviendas en España y su Distribución Territorial (1990-2007)*. Fondation BBVA. ISBN : 978-84-96515-86-4
- Valenzuela Rubio, M. (2023) Nouveaux modèles de logement. Le logement collaboratif ou cohousing : une approche de sa mise en œuvre en Espagne. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, [S.l.], n. CLXI, p. 275-292, déc. 2023. ISSN 2603-6010.
- Van Parijs, P. (1997) *Une vraie liberté pour tous. Ce qui peut justifier le capitalisme*. Oxford University Press
- Van Parijs, P., Vanderborght, Y. (2015) *La Renta Básica*. Ariel
- Varian, H.R. (2010) *Intermediate microeconomics, a current approach*. Antoni Bosch éditeur
- Vercelli, A. (2013) Financialization in a Long-Run Perspective, An Evolutionary Approach. *International Journal of Political Economy*, vol. 42, no. 4, Winter 2013-14, pp. 19-46. doi : 10.2753/IJP0891-1916420402
- Versmissen, J., Zietz, J. (2017) Is there a leverage target for REITs ? *The Quarterly Review of Economics and Finance* 66 (2017) 57-69. doi : 10.1016/j.qref.2017.01.001.
- Von Braun, J., Meinzen-Dick, R. (2009) "Land Grabbing" by Foreign Investors in Pays en développement : risques et opportunités. *IFPRI Policy Brief* 13
- Wackernagel, M., Rees, W. (1996) *Our ecological footprint, reducing human impact on the earth*. New Society Publishers
- Ward, C. (2002). Cotters et squatters : l'histoire cachée du logement. *Utopian Studies* 13 (2):238-239.
- Wen, H., Goodman, A.C. (2013). Relationship between urban land price and housing price : Evidence from 21 provincial capitals in China. *Habitat International*, 40(), 9-17. doi : 10.1016/j.habitatint.2013.01.004
- Wheaton, W.C. (1993) Land capitalization, Tiebout Mobility, and the Role of Zoning Regulations. *Journal of Urban Economics*, 34, 102-117.
- Wicksteed (1894) *Essai sur la coordination des lois de la distribution*
- Wijburg, G., Aalbers, M.B., Heeg, S. (2018) *The Financialisation of Rental Housing 2.0 : Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation*. doi : 10.1111/anti.12382

-
- Wijburg, G. (2021) The de-financialization of housing : towards a research agenda. *Études sur le logement*. Vol. 36, p. 1276-1293
- Wolf, C. (2009). La propriété est-elle importante ? La performance et l'efficacité du pétrole d'État par rapport au pétrole privé (1987-2006). *Energy Policy*. 37(7), 2642-2652. doi : 10.1016/j.enpol.2009.02.041
- Woo, J. (2020) Inequality, redistribution, and growth : new evidence on the trade-off between equality and efficiency. *Empirical Economics* 58, 2667-2707. doi : 10.1007/s00181-019-01815-0
- Xu, Y., Huang, X., Bao, H.X.H., Ju, X., Zhong, T., Chen, Z., Zhou, Y. (2018) Rural land rights reform and agro-environmental sustainability : Empirical evidence from China. *Land Use Policy*, 74, 73-87. doi : 10.1016/j.landusepol.2017.07.038.