L'économie libidinale du foncier

Antoine Paccoud

Le prix du logement augmente fortement au Luxembourg, dans un contexte de hausse généralisée liée aux taux d'intérêt bas et à la perception que le logement représente un investissement sûr et rentable. Face à cette hausse, un consensus s'établit autour du besoin d'augmenter la production de logements, surtout abordables, pour pallier le déficit structurel entre offre et demande en la matière. Ce déficit de logements abordables a des conséquences visibles dans la sphère socio-économique, avec des taux d'effort en augmentation parmi les populations les plus vulnérables et un effet de sélection par le logement pour la résidence au Luxembourg.

Produire plus de logements, qu'ils soient abordables ou non, veut dire confronter la situation du foncier. Et cette situation a de quoi interpeller au Luxembourg. Bien qu'il y ait de larges réserves de terrains constructibles, la vaste majorité de ceux-ci ne sont pas en cours de construction. Ces terrains sont quasi-exclusivement aux mains de propriétaires privés (surtout des individus). Selon l'Observatoire de l'Habitat, les personnes physiques détenaient 72,5% de la surface des terrains disponibles pour la production résidentielle en 2016[1]. Alors qu'une partie importante de la population est propriétaire de son logement, la détention de foncier constructible reste le fait d'une

[1] Note 23 de l'Observatoire de l'Habitat.

minorité : seules 15 907 personnes physiques détenaient du foncier constructible, soit moins de 3% de la population.

Il ressort de ces mêmes analyses que l'accès difficile au foncier n'est pas principalement dû au morcellement de la propriété foncière. La détention du foncier constructible est en effet extraordinairement inégale, même au sein de cette minorité qui en détient. Les 1 000 propriétaires aux possessions foncières les plus étendues (soit moins de 0,2% de la population) détenaient en moyenne près d'un hectare de terrain constructible. Avec des prix par hectare qui s'échelonnaient sur la période 2015-2017 d'environ 2 500 000 euros au nord du pays à près de 20 000 000 euros à Luxembourg-Ville[2], cette minorité au sein de la minorité des détenteurs de terrains constructibles est assise sur un patrimoine foncier très important. L'Observatoire de l'Habitat a estimé à 13,5 milliards d'euros la valeur des terrains constructibles détenus par les personnes physiques au Luxembourg en 2016, et cette valeur est en augmentation constante depuis lors puisque « *la hausse annuelle des prix des terrains à bâtir s'est élevée en moyenne à +7,0% entre 2010 et 2019* », et qu'il « *apparait clairement que la hausse des prix des terrains a été très largement supérieure à celles des prix des logements existants et en construction* »[3].

Face à l'ampleur de ces chiffres – qui découlent principalement du dynamisme économique et démographique du pays, on peut se dire que la

---

[2] Note 24 de l'Observatoire de l'Habitat.
[3] Le Logement en Chiffres, avril 2020.

faible mobilisation du foncier au Luxembourg est déterminée par une logique économique : pourquoi vendre lorsqu'on détient déjà le meilleur placement disponible ? D'autant que l'impôt foncier est au Luxembourg l'un des plus faibles d'Europe et que les successions en ligne directe y sont exonérées d'impôt. Dans un tel contexte, c'est vendre qui semble être la mauvaise décision économique. Cette non-disponibilité marchande du foncier complique et a compliqué non seulement la production de logements mais aussi l'implantation d'autres activités, comme cela a été le cas pour les zones industrielles planifiées dans la stratégie de diversification de l'économie à partir des années 1970. En l'absence – en théorie, aussi bien qu'en pratique – d'instruments coercitifs permettant l'acquisition du foncier, l'accès à cette denrée rare nécessite négociations et offres que l'on ne peut refuser, un jeu qui privilégie les acteurs privés aux poches plus larges.

Cette analyse repose néanmoins sur l'hypothèse centrale que le foncier est conservé parce qu'il est le placement le plus sûr et le plus rentable qui soit. Force est de reconnaître qu'il existe très peu d'informations sur les propriétaires fonciers au Luxembourg et sur la façon dont ils gèrent ce patrimoine. L'analyse du processus d'acquisition de terrains lors de la création de zones industrielles a en tout cas fait ressortir une hétérogénéité de trajectoires : ventes très rapides de larges zones à Echternach et Bascharage en 1963 et 1979, processus d'acquisition long et onéreux au Kirchberg (1962-1975) et à Dudelange (1974-2017). Il y a bien aussi une production de logements,

parfois de grande ampleur, et il y a bien des ventes de terrains : près de 800 ventes de terrains à bâtir au seul quatrième trimestre de 2020, pour un volume financier de plus 500 millions d'euros[4]. Mais face à cette activité, certes relative, sur le marché des terrains à bâtir, il y a la fixité extraordinaire de la structure de la détention du foncier. L'analyse de données cadastrales historiques montre pour la ville de Dudelange un niveau de concentration du foncier au 19e siècle pratiquement équivalent à celui d'aujourd'hui. En 1872 comme en 2016, les 10% des propriétaires aux propriétés foncières à la plus haute valeur concentraient entre 60 et 70% de la valeur totale. Le développement industriel qui a profondément modifié la structure économique, sociale et démographique de cette ville à partir de 1880 n'a donc pas eu d'impact significatif sur la structure de la détention du foncier et les terrains ont traversé sans trop de déperdition les générations.

Il semble donc y avoir à la fois des forces de dissémination et de conservation à l'œuvre dans l'économie politique du foncier. Pour y voir plus clair, il est utile de comparer deux approches théoriques à la question de la propriété foncière. D'un côté, on raisonne en termes de types de propriétaires fonciers, de l'autre en termes de types d'investissements dans le foncier. En exemple de la première approche, on peut citer l'ouvrage des géographes Doreen Massey et Alejandrina Catalano intitulé « *Capital and Land : Landownership by Capital in Great Britain* » et publié en 1978. Cet

[4] Le Logement en Chiffres, avril 2021.

ouvrage s'attelle à la tâche de recenser la propriété foncière au Royaume-Uni et d'en catégoriser les propriétaires par rapport à leur fonction au sein du système économique capitaliste. Elles font ressortir trois grands types de propriétaires : ceux dont la propriété foncière précède et a été adaptée au mode de production capitaliste (l'aristocratie, l'église, la couronne, etc.), ceux pour qui la détention de foncier est une condition nécessaire à la production (une détention qualifiée d'industrielle), et ceux pour qui le foncier n'est qu'un secteur d'investissement parmi d'autres (la détention « financiarisée » du foncier).

La deuxième approche s'intéresse non à des catégories de propriétaires qui sont censés maintenir une orientation fixe envers le foncier qu'ils détiennent mais à des types d'investissements dans le foncier qui peuvent changer au cours du temps pour un même propriétaire. C'est la géographe Anne Haila qui a, la première, proposé cette approche dans son article de 1991 intitulé « *Four Types of Investment in Land and Property* ». Elle distingue quatre types d'investissements dans le foncier en croisant deux dimensions : 1. l'objectif de l'investissement est soit l'utilisation soit l'échange ; 2. l'horizon d'investissement est soit orienté vers le présent soit vers le futur. Par exemple, le premier type d'investissement qu'elle identifie est orienté vers une utilisation au présent : on acquiert du foncier pour l'utiliser, tout de suite. Haila qualifie cet investissement de « fortuit » ; on peut par la suite, au moment de revendre, se rendre compte que son bien a pris de la valeur, mais ce n'est pas cet objectif-là qui en a motivé l'acquisition.

A l'opposé se trouve l'investissement du spéculateur qui n'acquiert que pour échanger plus tard, quand le terrain aura pris assez de valeur. Sur les deux autres coins se trouvent le planificateur, qui acquiert en vue d'une utilisation (publique) future, et ceux qui ne se focalisent que sur la valeur d'échange à court terme (et qu'elle nomme « dealers »). Haila suggère qu'un processus séculaire de capitalisation du foncier est à l'œuvre, avec une transition généralisée vers l'attitude du spéculateur vis-à-vis du foncier – ce qu'elle nomme la tendance du foncier à devenir un pur actif financier.

Comment situer la détention du foncier au Luxembourg par rapport à ces deux approches ? Le rôle important de l'héritage dans la détention foncière est une donnée empirique importante. Dans l'approche de Massey et Catalano, cela rapprocherait les détenteurs de foncier de l'aristocratie terrienne anglaise – sauf que la révolution française et la confiscation des terres des nobles en 1795 est passée par là. Il n'empêche que ce rapprochement a l'avantage de mettre en avant le rôle de la transition entre féodalisme et capitalisme ; les propriétaires fonciers actuels – et c'est ce que fait ressortir le cas de Dudelange – sont les héritiers des journaliers et cultivateurs qui trimaient pour les seigneurs de la Mont Saint-Jean au 18e siècle (que l'on retrouve dans le Cadastre de Marie-Thérèse de 1766). De la même façon que l'aristocratie terrienne, les héritiers successifs de ces sujets féodaux ont dû adapter leur mode de détention du foncier au développement du capitalisme et de l'industrie. Comme le disent

Massey et Catalano, « *ils sont fermiers, ou promoteurs, ou bailleurs, ou exploitants forestiers, parce qu'ils sont propriétaires fonciers, et non l'inverse* »[5].

En même temps, il est indéniable qu'un processus de capitalisation du foncier (d'autres parleront de « financiarisation ») est à l'œuvre. Comment pourrait-il en être autrement avec les prix, tant du foncier que des logements, qui encouragent la transformation de nombreux propriétaires foncier en promoteurs ? Le modèle proposé par Haila nous mène à la question de la transition au sein des propriétaires fonciers – héritiers du monde rural et féodal – d'un investissement dans le foncier de type « fortuit » à un investissement dans lequel la spéculation constitue l'objectif principal. Comment cette transition s'opère-t-elle ? Et surtout, le foncier peut-il vraiment être un actif « purement » financier ?

La lecture de l'*Economie Libidinale*, essai de Jean-François Lyotard de 1974, ouvre une piste. Dans cet ouvrage, il croise les idées de Marx et de Freud pour tenter de sortir d'une approche purement économique des faits sociaux. En approchant ces faits sociaux dans leur dimension à la fois économique et affective, il suggère que toute économie politique est « libidinale », c'est-à-dire que toute activité économique a une dimension affective et que tout désir a une dimension économique. Lyotard résume cette idée dans la formule : « *il n'y*

---

[5] Capital and Land: Landownership by Capital in Great Britain, page 66.

a pas de sociétés primitives »[6], pas de temps précapitaliste où les relations économiques et affectives aient été distinguées de manière limpide, où ait régné la naturalité, l'immédiateté (dans la relation du propriétaire foncier à ses terrains). Au lieu de cela, il nous exhorte à considérer « *la gamme entière des dispositifs de jouissance* »[7], alliances de productions économiques et affectives qui portent une activité à son paroxysme. Chacun des types d'investissements de Haila serait donc à considérer comme investi à son tour de désir, d'intensité libidinale. Même l'investissement « fortuit », tout entier dédié à la valeur d'usage, pour lequel tout accroissement de valeur ne serait que surplus insignifiant a une intensité libidinale et est par conséquent plus qu'une relation immédiate et naturelle au foncier.

Dans une telle intensité libidinale il y a multitude de branchements partiels, tous les liens matériaux, mémoriaux, affectifs, esthétiques, etc. qui existent entre un individu et un bout de territoire. Dans un tel « dispositif de jouissance », difficile de différencier le foncier du propriétaire foncier, l'usage qui en est fait de sa valeur, l'histoire de cette parcelle de son futur. Dans cette optique, le refus de vendre son ou ses terrains n'a pas de relation avec la fin d'un usage particulier (la culture de la terre, la production) ou même par la fin du producteur (aïeul, parent ou conjoint) tant qu'il existe des branchements et de l'intensité libidinale. Il n'y a pas de place ici pour la transaction, car celle-

---

[6] Ibid, 148.
[7] Ibid, 171.

ci introduit nécessairement « *le signe intelligent, la monnaie communicable, dans la « monstruosité » singulière et vaine du phantasme […] Le prix se mêle au et du hors-de-prix ; ce qui n'a pas de comparaison, se paie, donc s'évalue* »[8]. Comment concevoir une vente qui reviendrait à mettre un prix froid et métallique à une intensité libidinale ? Pourquoi vendre si c'est pour permettre des investissements libidinaux autres que le sien ?

Pour acquérir du foncier, il faudrait donc attendre que les branchements partiels de l'intensité libidinale se distendent ? En tout cas, pour Lyotard, c'est à ce moment-là qu'il y a « *fin de la dissimulation, commencement de la valeur, et de l'ambivalence* »[9]. Il y a retrait d'investissement libidinal, et donc séparation entre le foncier et son propriétaire, entre son usage et sa valeur marchande, entre l'histoire de cette parcelle et ce qui peut en être fait. Mais ce retrait d'investissement ne veut pas dire rejet, il change simplement la relation entre le propriétaire et son terrain ; relation qu'il convient d'appréhender à la lumière crue de l'économie libidinale comme un nouveau « dispositif de jouissance ». Pourquoi se séparer de ce qui attise les convoitises et les jalousies ? Pourquoi ne pas continuer à en faire un usage, même s'il est économiquement et socialement inefficace, du moment qu'à l'intérieur on s'enrichit ? La capitalisation du foncier de Haila – le mouvement séculier par lequel l'investissement du spéculateur se généralise – n'est peut-être vu

---

[8] Ibid, 102.
[9] Ibid, 34.

comme inéluctable que parce qu'il est le plus visible des dispositifs de jouissance dans l'économie libidinale du foncier ? Une autre perspective est que ce type d'investissement se généralise car c'est l'activité même de spéculation qui devient investie d'intensité libidinale. Créer une intensité libidinale non pas avec un terrain mais avec l'idée qu'avec du foncier on peut « *rassembler, unir, capitaliser, conquérir, étendre, renfermer et dominer* »[10], en voilà un labyrinthe qui ne donne pas envie.

[10] Ibid, page 83.