

L'électeur “ vote pour sa maison ” aux élections locales Quelles conséquences pour le foncier ?

Jean Cavailhes, Éric Charmes

► **To cite this version:**

Jean Cavailhes, Éric Charmes. L'électeur “ vote pour sa maison ” aux élections locales Quelles conséquences pour le foncier ?. La revue foncière, 2019, pp.24-27. halshs-02422358

HAL Id: halshs-02422358

<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-02422358>

Submitted on 29 May 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Périurbains étasunien et français :

L'électeur « vote pour sa maison » aux élections locales

Quelles conséquences pour le foncier ?

Jean Cavailhès, directeur de recherche émérite à l'INRA, Dijon

Eric Charmes, directeur de recherche à l'ENTPE, Vaulx-en-Velin

Phrase d'accroche :

Quelques enjeux politiques, économiques et sociétaux du foncier dans l'espace périurbain : regards croisés d'un spécialiste des études urbaines et d'un économiste à partir de travaux sur les Etats-Unis et la France

William Fischel est un économiste américain qui se distingue par l'attention qu'il accorde aux mécanismes de régulation publique du marché foncier et plus particulièrement aux règles qui régissent et encadrent les usages des sols. Il est ainsi l'un des rares à s'être intéressé aux logiques économiques qui président à l'élaboration de ces règles. Ce faisant, il a proposé une hypothèse importante, à savoir que l'électeur « vote pour sa maison » aux élections locales et que les politiques qui en découlent sont largement influencées par des préoccupations relatives aux prix immobiliers. Cette *homevoter hypothesis* étant encore peu connue en France, il est ici proposé une présentation de ses traits essentiels, suivie d'une brève discussion de son intérêt pour analyser le marché foncier français, et plus particulièrement le marché foncier périurbain.

Pour l'économie standard, la ségrégation sociale de l'espace est due au marché foncier concurrentiel

Dans la pensée canonique de l'économie urbaine, l'espace est socialement ségrégué par le fonctionnement du marché foncier¹. Son fonctionnement concurrentiel aboutit à un tri spatial des groupes sociaux, en particulier selon le revenu. En fonction de celui-ci, du coût des navettes domicile travail et de ses préférences, chaque ménage fait son propre calcul économique pour choisir la localisation qui est pour lui optimale selon le niveau des valeurs foncières urbaines. Les ménages qui raisonnent avec les mêmes paramètres (revenu, coût du temps et goûts identiques) aboutissent à des choix identiques (aux impondérables individuels près) et ils se localisent donc spontanément à proximité les uns des autres, alors que d'autres ménages, qui ont des caractéristiques différentes, choisissent d'autres localisations. La ségrégation spatiale est ainsi le produit du fonctionnement du marché foncier. Dans le cas des Etats-Unis, les conclusions initialement tirées de la théorie de l'économie urbaine² sont que les ménages aisés se localisent plutôt en périphérie des villes qu'au centre.

Cette analyse, quoique schématique, campe les traits principaux de l'occupation sociale de l'espace urbain, que ce soit aux Etats-Unis ou en Europe. Mais elle fait fi de la diversité des situations qui résultent de l'histoire, de la géographie, des politiques, de la sociologie. L'alchimie sociale urbaine est plus complexe que le *push* traditionnel poussant les classes

¹ Wheaton C.W., 1976, "On the optimal distribution of income among cities", *Journal of Urban Economics* 3, p. 31-44. Wheaton C.W., 1977, "Income and urban residence: An analysis of consumer demand for location", *Urban Studies*, 67, p. 620-631.

² Voir Wheaton C.W., 1976, art. cit.; Diamond D.B., 1980, "Income and residential location: Muth revisited", *Urban Studies*, 17, p. 1-12 et Fujita M., 1989, *Urban Economic Theory. Land Use and City Size*, Cambridge University Press.

moyennes et supérieures (généralement blanches) à quitter le centre de villes américaines vers les *suburbs*, guidés par le *pull* des aménités du cadre de vie des périphéries.

En particulier, les mécanismes ségrégatifs du marché sont renforcés par un activisme hors marché, notamment électoral, des groupes sociaux.

L'activisme électoral local des propriétaires aux Etats-Unis

Le zonage foncier est fréquemment utilisé « pour exclure les ménages à bas revenu et les demandes résidentielles modestes de communes suburbaines dominées par des ménages à haut revenu, suburbanisés à une époque antérieure où les limitations foncières étaient souples »³. Des ménages modestes ne sont pas les bienvenus dans ces communes car ils payent peu d'impôts locaux tout en bénéficiant de biens publics locaux abondants, financés par les ménages aisés : leur comportement est vu comme celui de *free-loader*, que le zonage foncier d'exclusion (taille minimale des lots ou de la surface habitable, normes architecturales, etc.) permet d'éliminer sans enfreindre la loi.

Fischel⁴ développe ce raisonnement en s'appuyant sur deux domaines. D'une part, celui de l'économie publique locale qui analyse la politique d'une autorité municipale qui, pour se faire réélire, doit satisfaire plus de la moitié des électeurs, donc un « électeur médian » qui représente cette moitié qu'elle cible. D'autre part, le modèle de Tiebout⁵ : dans un monde où un grand nombre de localités offrent des paniers de biens publics différents, les ménages choisissent celle qui, compte tenu de ce panier et de l'impôt local, correspond le mieux à leurs préférences et, ce faisant, ils se trient (en « votant avec leurs pieds ») en collectivités socialement homogènes. Fischel unifie ces deux corpus de l'économie libérale en émettant une *homevoter hypothesis*⁶.

L'idée est que « les gouvernements locaux utilisent rationnellement (même si ce n'est pas admirable) leur pouvoir de contrôle du foncier pour maximiser la valeur des propriétés immobilières de leur circonscription »⁷. Le raisonnement de William Fischel est simple, basé sur trois idées : « chacun sait que les propriétaires de maisons prennent soin de la valeur de leur principal bien immobilier, leur maison. La plupart des économistes et presque tous les propriétaires immobiliers savent que les bonnes et les mauvaises politiques des gouvernements locaux font monter ou baisser la valeur de ce bien. Les travaux d'économie politique montrent que les propriétaires de logements sont la principale force politique dans toutes les collectivités locales, y compris grandes ». Le résultat est qu'un ménage propriétaire occupant d'un logement vote pour un projet qui se traduit par une plus-value de son bien, par exemple dans un référendum local ou lors des élections municipales.

Compte tenu de sa faible mobilité résidentielle et d'un patrimoine principalement constitué de son logement, l'activisme électoral local est, pour ce propriétaire, la meilleure façon d'accroître ce patrimoine. C'est une hypothèse raisonnable, qui a été testée dans quelques cas⁸. Elle l'a notamment été à propos du contrôle de l'utilisation des sols, qui, pour Fischel,

³ Mills E.S., Lubuele L.S., 1997, "Inner cities", *Journal of Economics Literature*, 35, p. 727-756.

⁴ Fischel W.A., 2001, *The homevoter hypothesis: How home values influence local government taxation, school finance, and land-use policies*. Cambridge, MA: Harvard University Press.

⁵ Tiebout C., 1956, "A pure theory of public expenditures", *Journal of Political Economy*, 64, p. 416-424.

⁶ L'auteur explique ainsi le terme : « I invented the portmanteau word "homevoters" (homeowners who are voters) to emphasize that residents who own their homes have a stake in the outcome of local politics that makes them especially attentive to the public policies of local governments ».

⁷ Fischel, W.A., 2001, *op. cit.*

⁸ Par exemple : construction d'un nouveau stade à Arlington, in Dehring C.A., Depken II C.A., Ward M. R., 2008, "A direct test of the homevoter hypothesis", *Journal of Urban Economics*, 64, p. 155-170 ; également dans le cas de la qualité d'une école, in Brunner E., Sonstelie J., 2003, "Homeowners, property values, and the political economy of the school voucher", *Journal of Urban Economics*, 54, p. 239-257.

est le premier instrument de politique publique locale permettant de « voter pour sa maison ». Dans ce cadre théorique, des recherches⁹ ont constaté, pour les Etats-Unis, que dans des banlieues huppées proches de villes, des associations de propriétaires et des commissions d'urbanisme promeuvent des tailles minimales de lots résidentiels pour limiter la conversion de nouvelles terres et, ce faisant, pour préserver des aménités environnementales. Il y a donc là un levier d'action entre les mains des collectivités territoriales pour limiter les constructions.

Le front de la colonisation urbaine et le cœur urbain déjà en place aux Etats-Unis ...

Ce comportement est replacé dans deux étapes de l'urbanisation que distinguent les auteurs. Sur le front de la colonisation urbaine, les propriétaires souhaitent attirer de nouveaux habitants car la densification permet d'accroître l'offre de biens publics (école) et privés (commerces) ce qui fait augmenter la valeur de leur bien résidentiel. Pour que la politique foncière soit attractive, elle doit être permissive. A un stade plus avancé du développement urbain, l'intérêt des propriétaires change. Ces derniers ne sont pas toujours les mêmes que les premiers colonisateurs : la revente de maisons se fait souvent au profit de ménages plus aisés. Leur intérêt est alors de freiner l'urbanisation pour préserver le cadre de vie et ses aménités qui sont valorisés sur le marché immobilier, en contenant la densité de peuplement. L'accueil de nouveaux résidents est limité à des ménages de statut social égal ou supérieur au leur. Le minimum parcellaire édicté par les zonages correspond à ce double objectif : freiner l'urbanisation par un malthusianisme foncier et accroître la qualité sociale de la commune.

En résumé, le front de l'urbanisation est colonisé par des ménages modestes dans des communes à la politique foncière peu restrictive pour accroître leur population, alors que les zones suburbaines ou périurbaines plus anciennement urbanisées et qui ont des politiques foncières malthusiennes, sont habitées par des ménages plus aisés.

Des travaux appliqués vont dans le sens de l'*homevoter hypothesis* dans le cas étasunien. Par exemple, des afro-américains modestes, à la recherche de terrains à bâtir bon marché, acquièrent des terrains dans des sites éloignés ou dévalorisés (à proximité de décharges ou d'industries) qui ont des politiques foncières permissives¹⁰. Des communautés plus aisées ont, quant à elles, des politiques foncières exclusives et malthusiennes qui font monter les valeurs foncières¹¹. Ces travaux concluent également que les politiques foncières malthusiennes suburbaines favorisent de petits promoteurs mais ne permettent pas aux grands promoteurs d'intervenir faute d'économies d'échelle suffisantes. Cela conduit ces derniers à construire soit dans le centre des villes (immeubles hauts, nombreux appartements) soit en périphérie lointaine (abondance de la ressource foncière) où ils peuvent réaliser des opérations à grande échelle. L'étude de cas du New Jersey permet d'illustrer ces politiques différenciées dans l'espace des propriétaires immobiliers (selon leur statut social), des urbanistes et des promoteurs et de montrer les interdépendances spatiales entre ces différents acteurs.

... et en France

La *homevoter hypothesis* est intéressante pour analyser la périurbanisation en France¹². Comme son homologue étasunienne, la littérature française distingue deux grandes étapes

⁹ Rudel T.K., O'Neill K., Gottlieb P., McDermott M., Hatfield C., 2011, "From Middle to Upper Class Sprawl? Land Use Controls and Changing Patterns of Real Estate Development in Northern New Jersey", *Annals of the Association of American Geographers*, 101, p. 609-624.

¹⁰ Voir Bullard R., Johnson G., Torres A., 2000, *Sprawl city: Race, politics, and planning in Atlanta*, Washington DC: Island press et Wiese A., 2004, *Place of their own: African-American suburbanization in the twentieth century*, Chicago: University of Chicago press.

¹¹ Rudel T.K., O'Neill K., Gottlieb P., McDermott M., Hatfield C., 2011, art. cit.

¹² Charmes E., 2011, *La ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, PUF, 288 p.

(qui bien évidemment prennent des formes variées selon les communes et ne se retrouvent pas partout avec la même intensité). Tout d'abord, une phase de croissance démographique et urbaine forte, tirée notamment par le souhait de dynamiser une commune en déprise démographique et par la volonté de propriétaires fonciers ruraux de tirer parti de la plus-value qu'ils peuvent retirer de l'ouverture à l'urbanisation de leurs terrains. Mais, à la suite de cette ouverture, de nouveaux habitants arrivent. Et ceux-ci n'ont plus les mêmes intérêts que les propriétaires autochtones ruraux. Ils souhaitent avant tout préserver leur cadre de vie. A cette seconde étape, aux premières élections municipales où les périurbains sont majoritaires, ceux-ci s'efforcent de prendre les rênes de la mairie. Une fois les règlements d'urbanisme sous leur contrôle, ils peuvent limiter les ouvertures à l'urbanisation pour préserver le caractère campagnard de leur commune, caractère qui est une caractéristique essentielle des couronnes périurbaines. La municipalité peut aller jusqu'à bloquer l'extension de ses espaces urbanisés. Il en résulte à cette étape un urbanisme d'orientation malthusienne¹³, justifié par la préservation du paysage et de l'environnement.

La qualité sociale de l'environnement et la préservation du cadre de vie

Une telle politique est une bonne illustration de la *homevoter hypothesis*. Dans un contexte politique local largement dominé par les propriétaires de maisons individuelles, ceux-ci demandent et mettent en œuvre des politiques municipales similaires à celles que mettrait en œuvre une copropriété, à savoir entretenir le patrimoine commun au mieux des intérêts des copropriétaires. Il s'instaure en outre une sorte de marché des communes résidentielles périurbaines, selon une logique proche de celle du vote avec les pieds, théorisé par Charles Tiebout, où les communes les plus attractives sont celles qui offrent le meilleur rapport entre qualités locales de l'environnement, localisation dans l'espace métropolitain et prix immobilier.

Comme aux Etats-Unis, la préservation du cadre de vie a une dimension sociale marquée, et ceci par deux biais. Le premier est lié à l'urbanisme, dans la mesure où la restriction de l'offre contribue à faire monter les prix dans la commune. Même lorsque l'urbanisation reste possible, celle-ci peut être socialement sélective, par exemple lorsque le plan local d'urbanisme impose un coefficient d'emprise faible (ce qui revient à fixer une taille minimale aux parcelles constructibles, disposition abrogée par la loi ALUR). Les logements construits sont alors évidemment beaucoup plus coûteux qu'en l'absence de toute restriction de ce type. Il faut ajouter à cela l'effet boule de neige du marché immobilier¹⁴, manière de dire que la spécialisation sociale entraîne la spécialisation sociale. En effet, à situations similaires, on observe l'attractivité plus grande des zones déjà aisées à l'égard des ménages aisés. Ainsi les cadres supérieurs, quand ils décident de s'installer dans le périurbain tendent à le faire là où leurs homologues sociaux sont déjà les mieux représentés.

La différenciation de l'espace périurbain par des zonages d'exclusion

Dans ce cadre, les politiques malthusiennes mises en œuvre dans le périurbain peuvent être assimilées à une forme d'*exclusionary zoning*, ou zonage d'exclusion¹⁵. Il existe une importante littérature nord-américaine sur la manière dont les règlements d'urbanisme

¹³ Charmes E., 2007, « Le malthusianisme foncier », *Etudes foncières*, n° 125, p. 12-16.

¹⁴ Filippi B. et alii, 2007, *Marchés du logements et fractures urbaines en Ile-de-France*. Paris, PUCA, ministère de l'Équipement.

¹⁵ Il existe une importante littérature anglophone. Voir entre autres : Ihlanfeldt K., 2004 "Exclusionary Land-use Regulations within Suburban Communities: A Review of Evidence and Policy Prescriptions". *Urban Studies*, 41, p. 261-283 ou plus récemment, Lens M.C., et Monkkonen P., 2016, "Do strict land use regulations make metropolitan areas more segregated by income?", *Journal of the American Planning Association*, 82, p. 6-21.

peuvent être utilisés pour contrôler le peuplement d'un quartier ou d'une zone résidentielle. En comparaison, en France, la littérature est peu loquace. Les recherches sont plutôt focalisées sur les mécanismes économiques et sociaux de la ségrégation¹⁶ et s'intéressent peu aux dispositifs et aux outils permettant d'entretenir ou d'alimenter le tri social (à l'exception notable de la question du logement social et des politiques de l'habitat).

Pourtant, s'il est un pays où le zonage d'exclusion mérite intérêt et où la *homevoter hypothesis* de Fischel peut trouver un terrain d'application c'est bien la France. Et ceci pour deux raisons étroitement liées l'une à l'autre : les pouvoirs des communes en matière d'urbanisme et leur petite taille. Dans le périurbain français, non seulement les communes disposent (même si leurs marges de manœuvre tendent à se réduire) d'importantes compétences en matière d'urbanisme, mais elles sont aussi très faiblement peuplées, notamment dans les espaces ruraux et dans le périurbain (avec, dans ce dernier cas, moins de 2000 habitants dans neuf cas sur dix). Cette fragmentation institutionnelle est encore plus marquée qu'aux Etats-Unis. Or, dans la littérature consacrée à ce pays¹⁷, on lit souvent qu'un des moteurs de l'urbanisme excluant est la petite taille des communes. En effet, celle-ci favorise la prédominance des intérêts liés à l'environnement résidentiel. Quand la taille d'une commune augmente, des usages de l'espace autres que l'habitat tendent à prendre de l'importance et à imposer dans les débats politiques locaux d'autres perspectives que celle de la préservation du cadre de vie. La taille joue aussi sur l'homogénéité du peuplement. Il est fréquent de constater une très grande homogénéité à l'échelle de quelques dizaines de logements. On observe parfois, mais moins systématiquement, une forte homogénéité dans des ensembles résidentiels de quelques centaines de logements. La chose devient rare pour des ensembles plus vastes. Or l'homogénéité sociale favorise la convergence des intérêts et donc la validation de la *homevoter hypothesis*.

La fiscalité locale

La *homevoter hypothesis* est surtout pertinente en France si on considère les politiques qui lui sont associées dans la littérature. Elle est l'est moins en revanche pour les motivations premières que, selon Fischel, les ménages étasuniens mettent en avant. Celui-ci fait en effet l'hypothèse, comme on l'a dit, que les électeurs concernés sont surtout motivés par l'augmentation de la valeur de leur patrimoine immobilier et par le niveau des taxes locales. En France, pour ce que l'on peut savoir des motivations des électeurs du périurbain, les questions fiscales et les valeurs immobilières ne sont pas aussi déterminantes¹⁸.

Une des raisons, pour ce qui concerne la fiscalité, est qu'en France, les impôts locaux pèsent moins lourd qu'aux Etats-Unis et qu'ils ne sont pas ajustés aux fluctuations des valeurs immobilières : aux Etats-Unis beaucoup plus qu'en France, la valeur du logement est une donnée qui détermine fortement les taxes locales que les propriétaires doivent déboursier. Le prix de leur logement est donc une donnée très présente à leur esprit. On peut en outre supposer que l'importance des sommes versées par les propriétaires étasuniens les rend

¹⁶ Voir par exemple : Goffette-Nagot F., Schaeffer Y. 2013, « Accessibilité ou voisinage ? Une analyse des sources de la ségrégation résidentielle au sein des aires urbaines françaises », *Revue Economique*, 64, p. 857-882. Les auteurs testent conjointement les modèles théoriques de Wheaton et de Tiebout dans le cas des aires urbaines françaises par un modèle économétrique du choix de localisation de migrants selon leur catégorie socioprofessionnelle et les caractéristiques de la localisation (distance au centre des aires urbaines, qualité sociale de la commune).

¹⁷ A commencer par les travaux de Charles Tiebout.

¹⁸ Voir notamment Rivière J., 2009. *Le pavillon et l'isoloir : géographie sociale et électorale des espaces périurbains français, 1968-2008 : à travers les cas de trois aires urbaines moyennes (Caen, Metz et Perpignan)*, Thèse de doctorat, université de Caen

particulièrement soucieux d'en avoir pour leur argent et les incitent à lier très directement la politique municipale à leur contribution fiscale.

Le cadre de vie et la valeur du patrimoine immobilier

Quoi qu'il en soit, les questions les plus présentes dans les débats locaux en France sont les qualités du peuplement de la commune (pour avoir un bon voisinage) et le cadre de vie (pour préserver le caractère villageois de la commune). Certes, ces deux préoccupations sont étroitement liées aux valeurs immobilières. Par ailleurs, on connaît bien le lien entre ce qui est dit du cadre de vie et ce qui est moins avoué, sauf à travers le « goût pour la propriété » : la préoccupation pour la valeur du patrimoine. Le patrimoine des ménages périurbains est essentiellement constitué de leur maison, qui est souvent le principal bien durable possédé¹⁹. La préservation de sa valeur, ou son accroissement, est donc une préoccupation bien compréhensible ; c'est peut-être ce que traduit le fameux « goût pour la propriété ». Or, redisons-le, la valeur immobilière d'un logement dépend fortement de son environnement : paysages, calme, air pur, qualité de l'école, du voisinage social, etc. Sauf sur le front lointain de la périurbanisation, où l'environnement est encore suffisamment campagnard (voire : un peu trop), défendre le cadre de vie du périurbain déjà un peu ancien et assez proche des villes et préserver ou accroître la valeur de sa maison ne s'opposent pas.

Il n'en demeure pas moins que les discours ne sont pas sans importance, surtout lorsque l'on s'intéresse aux politiques locales. La distinction entre défense du cadre de vie et promotion des valeurs immobilières paraît d'autant plus nécessaire qu'elles peuvent conduire à des choix politiques différents. Par exemple, certaines communes s'opposent fortement à des infrastructures de transports qui pourtant les rendraient plus attractives et feraient monter les valeurs immobilières. C'est que les électeurs de ces communes privilégient leur tranquillité sur l'augmentation du prix de leur logement. Cette différence peut aussi être illustrée par les démarches entreprises dans de nombreuses collectivités pour favoriser la division parcellaire dans les quartiers pavillonnaires. L'un des principaux arguments des promoteurs de cette démarche (notamment dans sa déclinaison sous la marque BIMBY) est que la valeur d'un bien est plus grande après la division qu'avant. Cet argument se montre souvent insuffisant, les propriétaires (qui sont aussi des habitants) valorisant plus leur cadre de vie existant que les perspectives de plus-values offertes par une division parcellaire²⁰. Là encore les politiques favorables à la valorisation du patrimoine ne convergent pas avec les politiques de défense du cadre de vie. Il serait d'ailleurs intéressant d'examiner par des enquêtes empiriques l'ampleur de ces divergences.

De telles recherches seraient d'autant plus intéressantes qu'elles permettraient de tester la validité d'une proposition faite par William Fischel pour limiter les impacts du *homevoter* sur l'urbanisme d'exclusion et le malthusianisme foncier (les limitations à la production de logements étant pour Fischel le problème principal). Il estime qu'on pourrait limiter l'inquiétude des ménages quant aux politiques locales en leur garantissant que leur patrimoine ne se dépréciera pas²¹. Pour réduire l'aversion des ménages aux nouvelles constructions (largement renforcée lorsqu'il s'agit de logements sociaux), il propose un système d'assurance (*home equity insurance*) permettant de compenser les éventuelles pertes de valeur. La France est très différente des Etats-Unis, mais le cas français invite malgré tout à considérer la proposition de Fischel avec circonspection. Les valeurs immobilières et la

¹⁹ Voir Piketty T., 2013, *Le Capital au XXIème siècle*, Seuil, 2013

²⁰ Charmes E. 2014, « La transformation des quartiers pavillonnaires en question », *La revue foncière*, n°2, p. 21-25

²¹ Voir Fischel W., 2015, *Zoning Rules! The Economics of Land Use Regulation*, Lincoln Institute of Land Policy.

fiscalité locale ne sont qu'une dimension du problème : la satisfaction que l'on tire de l'endroit où l'on réside ne dépend pas seulement des prix immobiliers, mais aussi du voisinage et de la qualité du cadre de vie.

Conclusion

On peut s'étonner de ce qu'en France, la *homevoter hypothesis* et, plus largement les travaux de William Fischel aient suscité aussi peu d'intérêt, en particulier chez ceux qui s'intéressent à l'aménagement et à l'urbanisme. On peut sans doute voir là une illustration des thèses de David Spector²² sur les liens compliqués qu'entretiennent en France l'économie orthodoxe et les pensées orientées à gauche (à priori les plus susceptibles d'être intéressées par la question de l'urbanisme d'exclusion). William Fischel en effet peut être classé comme progressiste (son dernier livre a été publié par le Lincoln Institute of Land Policy qui revendique l'héritage de Henry George), mais comme beaucoup d'économistes américains, il considère que le marché et la concurrence peuvent servir la cause des plus modestes (en luttant contre les rentes notamment). L'histoire récente de la France n'a pas dû renforcer les maigres troupes formées par ceux qui défendent un tel point de vue. Cela étant, quoi que l'on pense d'une telle position intellectuelle, les travaux de William Fischel, très accessibles, méritent la lecture de tous ceux qui s'intéressent aux marchés fonciers et à leurs liens avec les règlements d'urbanisme et les politiques locales.

²² David Spector, *La Gauche, la Droite et le marché*, Paris, Odile Jacob, 2017. Voir la note de lecture publiée dans le numéro 19 *La Revue foncière* (2017, p. 44).