

B. DEN KAPITALISTISKE BOLIGPRODUKTIONS NUVÆRENDE TEORETISKE SKEMA

1. Skemaet

Skemaet skal ikke betragtes som en model men som en logisk fremstilling af et specifikt niveau i analysen. Vi er nået nøjagtig dertil, at vi begriber den kapitalistiske boligproduktion som en proces for fire størrelser:

- byggevirksomheden der sikrer den kapitalistiske byggeproduktion, en arbejdsproces og en kapitalværdiøgningsproces enhed der for en stor del ikke er dens ejendom men helt og holdent er i dens besiddelse.
- en jordejer der besidder en omsættelig juridisk ret over den produktionsbetingelse som konstitueres af byggegrunden/beliggenheden.
- brugeren som ikke umiddelbart er fuld betalingsdygtig
- den igangsættende kapital der i almenhed påtager sig de 4 funktioner som er udskilt i diagrammet ¹⁴.

På det analyseniveau som vores studie angriber, det vil sige uden en teori om jordpriserne (der for øjeblikket indskrænker sig til en omsættelig ret til at bygge) er skemaet altså følgende:

Den igangsættende kapital IK fordeler sig som jordkapital IK_j og produktiv kapital IK_p. Jordkapitalen anvendes til at købe grunden G af jordejeren. Produktivkapitalen IK_p + EK, virksomhedens egenkapital (maskiner og fonds) fornes. Produktivkapitalen IK_p + EK fungerer så i klassisk forstand og frembringer en byggevarer på grunden G.

Produktionsprocessen er faktisk kompleks i det mindste med hensyn til værdiøgningsprocessen. Virksomheden er i besiddelse af IK_p (f. eks. i form af forskud). Men virksomhedens egenkapital der også er blevet værdiøget må til slut sælges til den igangsættende kapital for at BV helt og holdent kan blive dens ejendom.

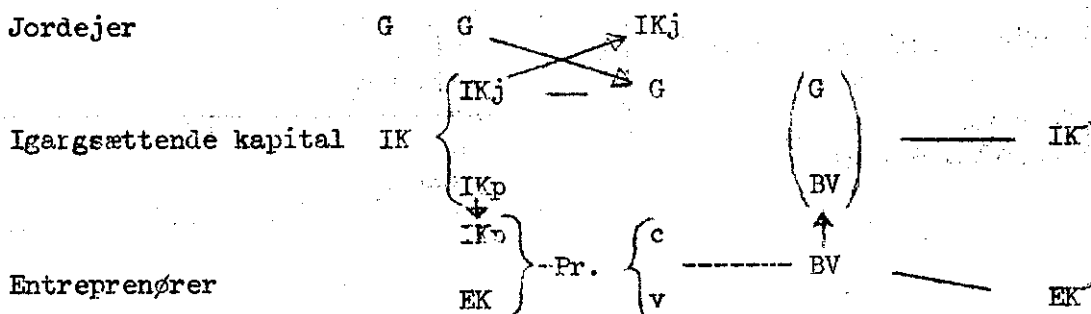
Faktisk må vi under-inddele IK_p i:

- en fraktion der ejes af den igangsættende kapital og som værdiøges i virksomhedens besiddelse;
- en fraktion der har til opgave at købe EK forøget med merværdien bliver til EK'.

Dette køb realiserer virksomhedens egenkapitals merværdi. Man skal være meget forsigtig, hvis man forsøger at kalkulere de offentlige bygge- og anlægsarbejders profitrate ved at dividere profitten med omsætningen. Alt dette fremtræder i virkeligheden som udlag og lønninger for en serviceydelse ¹⁵.

Kort fortalt udgør bygningen, som nu er igangsætterens ejendom sammen med grunden, boligvarer, den igangsættende kapital næstsidste form.

Alt er solgt for IK' (den igangsættende kapital forøget med dens profit) til køberen. Således kan man afbilde følgende diagram, hvor hver linie udtrykker en agents ejendom under følgende former. Tegnet - viser den forvandling der finder sted ved køb / salg - - - den produktive forvandling ----- en ejendomsoverførsel ----- en besiddelsesoverførsel. Alt i alt kan vi af analysen uddrage at produktionsprocessens del-diagram er ret så "udflydende" og placeres i parentes:



(Distinktionen mellem IKp's to fraktioner er ikke overført til diagrammet : denne anførelse er altså formel ukorrekt.)

Hvad repræsenterer IK ? Skemaet i sin øjeblikkelige form svarer : kapitalen materialiseret i form af byfningen igangsætterens og entreprenørens profit, grundprisen. Men boligens bytteværdi omfatter helt stringent : den i bygningen materialiserede kapital og den af arbejderne producerede merværdi.

Vi vil ikke længere bekymre os om distinktionen igangsætter/entreprenør (en realiseret enhed i " builderens " tilfælde). Den er et resultat af den forudgående iagttagelse, at hvis boligen bliver solgt til sin værdi er jordprisens virkelige væsen en fraktion af merværdien. Således opdager vi at den bærende ide der danner grundlag for Ricardos og Marx' jordrenteteori er : jordejeren bytter faktisk brugsretten over sin jord for retten til den merværdi der bliver produceret på den.

Men vi skal ikke tage forskud på III. kapitel og koncentrerer os i stedet om forståelsen af det øjeblikkelige skema.

2. Den rentebærende kapital s rolle

Vi har omtalt den virkelige ejendom som adskilt fra den juridiske ejendom. Denne distinktion sigter mod problemet omkring den rentebærende kapital : penge udlånt med det formål at få dem igen forøget med en " rente ". Dette kaldes også for lånekapital. Da den ofte er opsamlet og placeret af bankerne benævnes den også som bankkapital, men en bankkapital kan også fungere anderledes end en lånekapital. I vores tilfælde er disse penge måske lånt af en privat, en bank, en offentlig institution (Kreditforening) eller Staten. Termen " finanskapital " (der er udviklet af Hilferding) har en anden status i den marxistiske teori.

" Ejendommen " af disse penge indskrænker sig til : muligheden for at slippe dem i en periode formedelst en modydelse : renten. Dette er beskedent.

Igangsætteren har en helt anden slags indflydelse på sin kapital s anvendelse, på dens konkrete brug. Den kapitalistiske långiver er komplet indifferent overfor hvilke former hans kapital antager i kapitalkredsløbet. Det er værdiøgningsprocessens mest abstrakte form, Kapitalen er reduceret til sit subjektive væsen : brug af penge for at tjene penge. Indenfor rammerne af Bettelheims definition kan vi sige at långiveren ikke har andet end den juridiske ejendom. Det er altså med føje at vi ikke medregnede lånekapitalen i vores analyse af produktionsprocessen. Men i virkeligheden er lånekapitalens rolle i den kapitalistiske boligproduktion kvantitativt overvejende ; den præger hele den faste ejendomssektor. Faktisk er bankkapitalen den juridiske ejer af hovedparten af de penge som optræder på alle skemaets niveauer.

Den udgør hele eller dele af den igangsættende kapital. Den kan juridisk være såvel Statens ejendom (H.L.M. kredit) en offentlig institutions (Kreditforening) som en privat banks ... Det er undertiden også vanskeligt at skelne mellem juridisk og reel ejendom, eftersom igangsætterens anvendelse af udlånskapitalen nøje overvåges af långiveren. Denne overvågen er ydermere udbygget gennem lovgivningen (bankgarantiordninger) og ved igangsætternes tendens til at fungere som simple tjenesteydere. Igangsætteren (i Topalovsk forstand) spiller således den samme rolle i igangsættelsen i forhold til den långivende kapital, som direktøren i en virksomhed spiller i forhold til aktiekapitalen.

- Han repræsenterer en stor del af kapitalen i den offentlige bygge- og anlægssektor ved en mellemkomst af mangfoldige organer (Entreprenørernes Lånekasse ...).

- Han indtræder som en afgørende efter-financier af den ikke-betalingsdygtige bruger (anskaffelseskredit).

Det er ikke vores hensigt at foretage et systematisk studie, vi vil blot se på nogle praktiske modaliteter ved disse interventioner senere hen. Det der interesserer os i det følgende, hvad angår den kapital der cirkulerer i den faste ejendomssektor, er at selvom den under værdiøgningsprocessen er bestemt ved den form som den reelle ejer giver den (igangsætteren) er den bestemt og struktureret med hensyn til sine grænser/ grænseområder gennem sine retslige ejeres system. Med andre betyder dette, at hvis analysen af den igangsættende kapital redegør for den form boligproduktionsprocessen antager, (1. kap. objekt) er den igangsættende kapital s område og configuration til enhver tid underordnet bankkapitalens system (i udvidet forstand) : det er 2. kap. objekt.

3. Realiseringen af bolig-varen

Den der skal bruge en bolig står overfor to muligheder : han kan erhverve eller leje den. Det mest simple tilfælde er overtagelse af ejendommen. Brugeren køber varen af den igangsættende kapital, der således realiserer værdi og profit og hermed er ude af billedet : nu må der investeres andetsteds. I almenhed er brugeren fortsat involveret : han har optaget et kån for at kunne købe, men dette er et anliggende mellem en person og en bank og indgår derfor ikke i vores studie. Naturligvis spiller den institutionelle organisering af køber-kreditte en meget væsentlig rolle. Endelig forenes undertiden efter-finansieringskapitalen med den igangsættende kapital (leje-salg) men teoretisk lader de sig adskille.

Dette tilfælde er altså simpelt : køberen betaler den materialiserede kapital i bygningen, virksomhedens og igangsætterens profit, og grundens pris (han bliver jordejer). Lad os se på tilfældet udlejning. Det er et vanskeligt problem der ikke lader sig klarlægge uden en forklaring af jordrenten. Tillad os først en forenkling: boligen sælges igennem en igangsætter til en anden kapitalist til kontant pris IK'. Denne kapitalist bliver kaldt " ejer af fast ejendom ", hans penge forvandles til " fast ejendomskapital ". Denne adskillelse mellem igangsættende og fast kapital kan være reel eller imaginær, den fremtræder i alle tilfælde som en bevislig teoretisk fordel ved at adskille produktionsprocessen fra det der følger efter den.

Denne ejer af fast ejendom " udlejer " boligen. Vi vil successivt undersøge hvad dette vil sige, hvad lejen/huslejen er, og de historiske forudsætninger som bestemmer huslejens form. I denne sammenhæng må vi støtte os til Engels i Boligspørgsmålet¹⁷. Hvad er huslejen for noget ? Man ved at besidderen ved salg af en vare afgiver sin brugsværdi og stikker bytteværdien i lommen. Lad os antage at et hus varer ved i 100 år. " Hvor det drejer sig om varer med lang opslidningstid, indtræder altså den mulighed at sælge brugsværdien stykkevis, hver gang for en bestemt tid, dvs. udleje den. Det stykkevise salg realiserer altså først bytteværdien lidt efter lidt - for at give afkald på øjeblikkelig tilbagebetaling af den udlagte kapital og den derpå erhvervede profit bliver sælgeren holdt skadesløs ved et pristillæg en forrentning ... (MEUS II s. 614). Den faste kapital er altså tilsyneladende en handelskapital der sælger ud af sit lager over 100 år og man ser kilden til Topalovs forvirring. Denne fremtræden står ikke for en nærmere undersøgelse : Det brugeren råder over er dog hele lejligheden, og ikke en 1/100 del og ejeren kan ikke leje de resterende 99/100 dele. Faktisk låner brugeren de 99/100 dele når han indbetaler 1/100 del. Den faste ejendomskapital fungerer altså som en lånekapital, der forventer en rente for de immobiliserede penge. "Når de hundrede år er gået, er huset ud-tjent, opslidt, ubeboeligt. Når vi så fra det samlede indbetalte lejebeløb trækker 1 : jordrenten samt den eventuelle stigning, den er undergået i den forløbne tid, og 2 : de udlagte løbende reparationsudgifter, så vil vi se, at resten i gennemsnit består af : 1. husets oprindelige byggekaptal, 2. profitten af denne og 3. forrentningen af den efterhånden forfaldne kapital og profit. " Således sælges og betales boligens bytteværdi på kredit hævet i takt med reparationerne der bevarer boligens brugsværdi. Hertil skal føjes jordrenten. Vi har tidligere hævdet at jordrenten og jordprisen er prisen for juridisk ret til at benytte jorden for en periode der kan fornys eller er definitiv. " Denne " ret-pris " er ret mystisk og vil være det indtil III. kap. Forløbig kan vi for at gøre diskussionen sammenhængende sige at prisen er en virkeliggørelse af renten, eller renten jordprisens rente (jordkapital).

Hvilken forskel er der hvis overtagelse formidles af en køber-kredit ? Den almindelige opfattelse er at man " med en overtagelse ophører med at besidde noget, men at huslejen er penge man mister "¹⁹. Engels svarer : Ved slutningen af et tidsforløb har lejeren ikke noget hus,²⁰ og ej heller ejeren. Sidstnævnte besidder ikke mere end den grund der tilhører ham²⁰, og de byggematerialer der findes på den og som ikke længere er et hus ".

Kort sagt ligger forskellen i det væsentligste i betalingsrytmen og især i jordejendommen. Men bemærker Proudhons discipel, lejerne ender med at betale 5 eller 10 gange husets pris. Engels kunne svare ham at det ofte forholder sig således når man opstiller en status ved en simpel addition uden at tage højde for realiseringsraten. Han foretrækker at søge tilflugt hos jordrenten. Det skal vi vende tilbage til.

Nu mangler vi at studere : hvorfor leje ud ?

Hver enkel kapitalist betaler ikke arbejderen mere end for den tid arbejdskraften arbejder for ham. Arbejderen kan altså kun erhverve sig boligens brugsværdi fra dag til dag. Men kan man ikke ændre overtagelsessystemet ? Det er det Proudhon foreslår (udlejning-salg uden rente). Dette afslører en manglende viden om to bestemmelser der hviler i det niveau som samfundsformationen i det 19. årh. har nået :

- der er intet der beskytter proletaren mod arbejdsløshed. Han skifter konstant arbejdsplads og må følgelig flytte. Engels fremstiller med ironi en " proudhonsk arbejders situation, 1/15 ejer af en bolig i Berlin, 11/180 i München, etc. Overtagelsens (ejerlejlighedernes) udbredelse (den øjeblikkelige tendens) medfører :

- o en samling af arbejdsmarkedet gennem transportmidlerne ;
- o sociallovgivningens udvikling

- som vi allerede har påvist er størstedelen af huslejen jordrente i denne epoke. Det drejer sig om ikke at afgive den til proletarerne.

Idag interesserer det igangsættereren at realisere sin operation så hurtigt som muligt for at reinvestere andetsteds, for at realisere en ny driftsherreprofit. Den aktuelle kampagne for at overtage ejendommen er karakteristisk for kapitalismens stade hvor et af de aller vigtigste parametre er kapitalomslagets hastighed ²¹.

4. Den igangsættende kapital status

Den igangsættende kapital er ikke en produktiv virksomhedskapital i stringent forstand, en pengekapital der køber konstant og variabel kapital for at producere merværdi. Alligevel er igangsættereren ejer af en produktiv kapital der konkret fungerer som sådan ; han overvåger uafbrudt de forskellige " momenter " ; han er indblandet i værdiøgningsprocessen, han forvalter sin del, han forsøger at få en fortjeneste på den og kan miste den. Altså er det ikke lånekapital.

Modsat Topalov er det heller ikke en handelskapital der køber for atter at sælge et færdigprodukt. Selvom det forholder sig sådan at den fungerer i forhold til virksomheden i bygge- og anlægssektorens egenkapital, så modvirker den udelukkende i produktionsprocessen.

Den gennemførte analyse af den virkelige bygge- og boligproduktionsproces, med distinktionen mellem ejendom og besiddelse der især vedrører den cirkulerende kapital i processen, gør det hermed muligt at forstå den igangsættende kapitalens særegenhed.

- som lånekapital eller handelskapital er den ikke på længere sigt bundet til denne branche, den kan forlade den og vende tilbage alt efter den almene økonomiske konjunktur. Den er en del af den udvidede kapitalcirkulations system (det sociale " cash-flow ").

I III. kap. vil vi se at igangsættereren foruden sin driftsherregovinst søger og skaber " jord-merværdien ".

5. Boligproduktionens almene status

I Nationalregnskabet er den kapitalistiske boligproduktions status følgende : Boligen produceres af bygge- og anlægssektoren, af forskellige servicedydelser og på en grund. Denne bolig tjener til årligt at producere " boligservicen ", der betales gennem en virkelig eller imaginær udlejning. Boligproduktionen er altså en investering, en fast kapitaldannelse, sådan som maskinelt udstyr, boligservicen er det konsumtionsgode der frembringes af dette produktionsmiddel.

Set fra en marxistisk teori holder dette ikke : en ejendom producerer ikke noget som helst, hvad enten man anvender den eller ej. I praksis volder det enorme problemer i regnskabet som I.N.S.F.E. løser ved hjælp af lidt akrobatik ; der finder konstant misbrug sted af den sunde fornuft (hvilket ikke nødvendigvis er et onde) : bruttonationalproduktet stiger når huslejen stiger, etc.

Men dette forener på en fremmedgjort måde et ret så retfærdigt begreb. I den marxistiske teori tilhører sektoren der producerer boliger II konsumtionsgodernes. Men for så vidt som boligen er et af arbejdernes betydeligste subsistensmidler er den overhovedet en forudsætning for den udvidede reproduktion, i det den muliggør en udvidet reproduktion af den variable kapital. Den er med en metafor en investering i variable kapital".

Man kan således ved at projicere merværdiraten ned på et af elementerne af arbejdskraftens værdi anslå vækstraten for den nødvendige boligkvantitet for den udvidede akkumulation i en stabil urbaniserings dynamik. Denne slags kalkule er især vigtig i programmeringen af de nye byer. Problemet er nemlig: hvor mange boliger skal der til for at huse de arbejdere der opfører et Complexe de Fos. I virkeligheden er de tilfredse med lidt ...

Det er i lysset af disse betragtninger at det falske problem " boligens uproduktive karakter " skal afgrænses. Den kapitalistiske boligproduktion er en virkelig produktion af brugs- og bytteværdier; hvad der er helt klart er at den forårsager en kapitaludgift der ikke modsvares af nogen som helst produktiv godtgørelse, noget udkrystalliseret arbejde: jordprisen. Betalingen for den juridiske ret " udgår " fra den udvidede reproduktions skema; det er kapital der forvandler sig til revenu, en tribut der er indbetalt af den kapitalistiske produktionsmåde til en virkelig uproduktiv klasse: jordejerne.

C. DEN IGANGSÆTTENDE KAPITALS PRAKTISKE FUNKTION

Her drejer det sig om at fremdrage nogle elementer der gør det muligt mere konkret at bestemme de former hvori det teoretiske skema fungerer i praksis. Jeg skal give en model og et eksempel herpå.

1. Topalovs model.

Ch. Topalov giver en " model " en matematisk fremstilling af igangsætterens fremgangsmåde, der giver os mulighed for at forstå de taktiske parametre der står til dennes rådighed for at maksimere sin profit. Denne model har den fordel at den fremstiller en igangsætters umiddelbare praksis tilstrækkelig pålideligt.

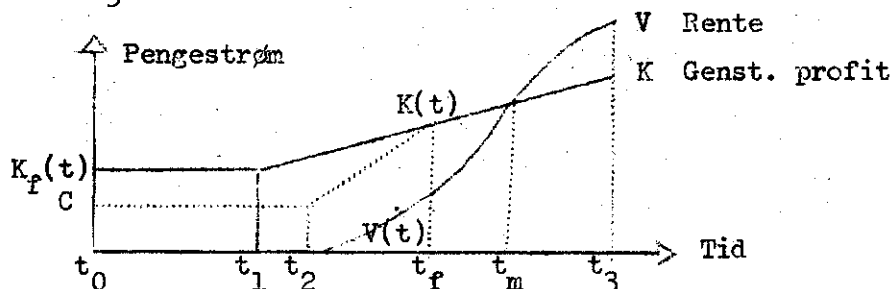
Her er der tale om en stor operation, hvor den virkeligt cirkulerende kapital omfatter:

- den egentlige igangsættende kapital, lånekapital og efterhånden penge fra de første salg, som fungerer som førfinansiering af de sidste rater, alt sammen som igangsætterens " virkelige ejendom ".

- den igangsættende egenkapital C hvortil knytter sig en lånekapital C_b fungerer først som jordkapital K_f . Når byggeriet sættes igang vokser den investerede kapital: $K(t)$. Når salgene begynder vokser omsætningen $V(t)$ kumulativt. Man antager at den sidste lejlighed er solgt den dag hvor den står færdig. K er således totalfremstillingsprisen, V den samlede omsætning, M fortjenstmargen ($M = V - K$)

Data :

- t_0 : køb af grund
- t_1 : etablering af byggeplads
- t_2 : støbning af fundament, begyndende salg 23
- t_f : fuld indløsning af banklån, C starter sin realisering
- t_m : start for realisering af profit
- t_3 : operation slut



Tb = t - t₀ og T = t₃ - t₀. Disse to tider afhænger af salgsrytmen, altså den valgte salgspris P, og markedets bevægelser (E). T og C afhænger af den investerede " juridisk " igangsættende kapital, (Topalovs " handelskapital "), og den investerede total kapital. Den igangsættende kapital's profit er M' = M - I, med I som C's rente, der assimileres til : I = i Cb T (i : rente).

Profitraten bliver således :
$$pr' = \frac{M'}{C T} \text{ heraf :}$$

$$pr' = \frac{P - K - i Cb (K, C, P, E) Tb (K, C, P, E)}{C T (P, E)}$$

Igangsætterens fremgangsmåde kan altså spille på : operationernes størrelse (K), andelen af egen egenkapital (C), prisen P (det vil sige fortjenesten).

2. Eksemplet Parly II

Det interessante i denne operation er at igangsættereren her spiller en dobbelt rolle som kapitalistisk igangsætter ved henholdsvis at optræde som investor og serviceynder.

Igangsættergruppen Balkany og Sollal har siden 1964 realiseret en lang række udbytterige ejendomsoperationer (...) (De finder den rigtige grund) ... der er bemærkelsesværdig velplaceret, eftersom det på dette tidspunkt var uhyre vanskeligt at finde et område på loo ha så nær Paris, op til en motorvej og i det vestlige byområde. Dette område tilhører frøknerne Poupinet der udlejer det til gartneri. Pris ? 30 - 40 francs pr. m² (og nogle år senere er de steget til 450 francs pr. m²). M. Balkany " rækker følere ud " for sammen med sin egen kapital at skaffe bankkapital der skal fungere for så vidt som igangsættende kapital som " investering ". Der er Banque Vernes, Discount Bank, udenlandske banker, etc. Således får man skrabet 38. 500. 000 francs sammen og disse udgør et byggeaktieselskab, men anvendes til opkøb af grunden.

Den produktive førfinansiering stammer altså fra salget ved udstykningen. Men dette salg kan hverken dække en fremskyndelse af igangsættelsen (da der skal foreligge en juridisk godkendelse af lejlighedstyper, bebyggelsesplan ved dette salg), eller den almindelige rentesats (forskellige trafiklinier og kommunikationsveje), der som her beløber sig til 12,5 milliarder gl. francs (3 gange grundens pris). Man må altså foretage endnu en " sondering " hos diverse bankierer der i denne omgang indtræder som lånekapital, " finansieringspool " der ved hjælp af en rente fremskynder den " ledsagende kredit ". Denne pool forener Banque Vernes, men også gruppen Suez (der ikke er igangsætter), bygge- og anlægssektoren, etc. Det er denne pool der sikrer " den endelige garanti " som på legal vis kræves, der forpligter sig til at indfri alle fordringer selvom igangsættereren går fallit. " Derfor betaler vi en meget meget høj rente ... Ved regnskabets afslutning vil denne operation vise en indbetaling på 5 - 6 milliarder francs udelukkende i finansieringsrenter. " Bankerne indtræder også på en tredje måde : ved en anskaffelseskredit (" Guldbeholdninger "). Dette er specielt tilfældet med Suez gennem dens filial C.O.G.E. F.I.M.O.

Af dette eksempel ser man samtidig den praktiske virkeligheds kompleksitet, som man ikke desto mindre kan læse gennem det teoretiske skemas mønster. For eksempel indtræder bankerne Vernes og Suez :

- som igangsættende kapital (Vernes) ;
- som lånekapital (Vernes og Suez) der fungerer under den igangsættende kapital's virkelige ejendom ;
- som efterfinansierings lånekapital (Suez). Men disse penge der engang er lånt og givet ud fungerer som igangsættende kapital for de sidste rater.

Konklusion

Den foreliggende situation rejser to specifikke problemer for den kapitalistiske boligproduktion : brugernes umiddelbart manglende betalingsevne og især jordproblemet der giver sig udslag i to væsentlige særegenheder :

- den forskydning der i forhold til ejendoms- og besiddelsesrelationerne finder sted i forholdet mellem værdiøgningsprocessen og arbejdsprocessen, frembringer en hybrid kapitalform nært beslægtet med industrikapitalen, men med visse af handelskapitalens og lånekapitalens kendetegn : den igangsatte kapital hvis strategiske parametre vi her har undersøgt ;

- byggeproduktionens " håndværksmæssige " karakter.
Dette sidste punkt vender på en ganske uventet måde tilbage ved studiet af jordrenten. Nu skal vi imidlertid koncentrere os om igangsætterne i den faste ejendomssektor overfor de mangfoldige del-systemer der igen kræver sine parametre.

2

Den faste ejendomssektor

Det bedste videnskabelige studie af denne er Ch. Topalovs. Min opgave her består hverken i at sammenfatte studiet i lærebogsform eller de resultater som det har frembragt, men at præsentere dets almene " opbygning " i det omfang det præciserer vores studie af kapitalcirkulationen i boligproduktionen, hvor det iøvrigt bidrager til at belyse virkningen af igangsætternes aktivitet overfor jordproblemet. Det følgende kapitel er altså ligesom det foregående teoretisk og abstrakt, men jeg skal understrege at studiet er frugten af et langvarigt undersøgelsesarbejde i Paris-området der behandler 138 igangsætters aktivitet i perioden 1957 til 1967. (Christian TOPALOV : Les promoteurs immobiliers - Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France, Mouton Paris 1974).

Indtil nu har vi studeret den igangsatte kapital udfra en teoretisk betragtning af dens skematiske værdiøgningscyklus. Nu mangler vi kun at studere den samlede artikulation af de mangfoldige private og offentlige igangsætters aktivitet i det komplekse system af deres relationer indbyrdes og i forhold til andre agenter der tilhører andre systemer.

Hovedhypotesen er at igangsætterens strategi er bestemt ved dennes placering indenfor den faste ejendomssektors system. Denne er påvirket af de variable der tilhører andre systemer (kapitalmarkeder, udbud og efterspørgsel af grunde, revenuernes fordeling). De beslutninger en igangsætter tager i et givet øjeblik afhænger altså af systemets tilstand i det tidsrum påvirkningerne gør sig gældende. Vi må altså starte med at opbygge systemet og derefter studere den måde det fungerer på.

A. Systemets opbygning.

De forskellige igangsætterkategorier

Den igangsatte kapital hvis indtræden vi har set i en værdiøgningsproces forbundet med en konkret arbejdsproces ligner i den forstand den industrielle kapital. I virkeligheden er den igangsatte kapital ikke på længere sigt bundet til bygge-riet : den investeres der hvor de mest fordelagtige profitter findes, vi kan sige at den har en vis karakter af finanskapital. Enhver igangsatte kapital er fra begyndelsen af inkorporeret i den faste ejendoms finansieringssystem : helheden af de kapitaler der af forskellig oprindelse cirkulerer som igangsatte kapital.

Dette system omfatter patrimonialkapitaler, privat bankkapital, offentlig kapital eller kapital opsamlet på initiativ af det offentlige (1% fra arbejdsgiverne). Vi må endvidere skelne mellem den kapital der fungerer som egentlig igangsættende kapital der sigter mod en profit i fast ejendomsvirksomhed og den kapital der fungerer som lånekapital i en igangsætters virkelige ejendom der hjembringer en fastsat rente til den juridiske ejer.

Disse forskellige kapitaler er ikke homogene og ensartet forbundet. I særdeleshed :

- er profitratorerne og rentesatserne som de forskellige juridiske ejere forventer ikke ens ;

- er de offentlige og halv-offentlige kapitaler som er involveret i " byggeriet " med de præcise økonomiske og politiske mål, der er defineret i 1. kap. underkastet stringente administrative regler hvad angår deres anvendelses- og kombinationsmuligheder.

De store igangsætterkategorier konstituerer sig således gennem de kapitalforbindelser de benytter sig af, f. eks :

- statslån der kun bliver tildelt H.L.M.-selskaberne
- kreditforeningslåne der kan kombineres med de egentlige igangsættende kapitaler af forskellig type : halv-offentlige (blandede selskaber)
- kapitalerne kan være franske eller udenlandske, likvide eller bundet i investeringer.

Den faste ejendoms finansieringssystem er selv passet ind i et endnu mere alment system : det system af disponible penge der ikke direkte genanvendes i reproduktionen som man her kunne kalde totalkapitalens udvidede cirkulationssystem. Dette system der er langt mere omfangsrigt end den klassiske finanskapital omfatter ligeledes den kapital der styres af Staten indenfor rammene af dens interventions økonomiske modaliteter på kapitalismens aktuelle stade. Vi er ude af stand til at afgrænse analysen af dette system, da vi i så fald måtte rekapitulere hele den politiske økonomi. For os er det tilstrækkeligt at vide at den dominerer den faste ejendomssektors finansieringssystem : det er dette systems almene struktur og den konjunkturmæssige tilstand den befinder sig i der bestemmer den disponible kapitalmængdes størrelse, de profitrator og rentesatser der forventes i forbindelse her med, etc.

2. Nogle finansieringsmekanismer

a. Den sociale sektor

"Finansieringscentret " for H.L.M.-sektoren er H.L.M.-lånekassen. Denne tilføres midler fra Kassens fondslån (depositokasse) og fra Statskassen (i form af tilskud og rentegodtgørelser). Kassen udlåner til H.L.M. bygherrer (offentlige instanser, aktieselskaber, etc). Dette udlån følger de samme regler som for de der ydes til opførelse af boliger. De almindelige H.L.M. selskaber kan opnå lån der dækker 95% af totaludgifterne (byggegrund + byggeentreprise).

Den komplette finansiering stammer fra en Depositokasse, 1% fra arbejdsgiverne, Forsikringselskaber ... De boliger der er finansieret på denne måde er i sig selv underkastet nogle normer og især en maksimalpris og en maksimal udnyttelsesgrad. Endelig er solve tildelingen af disse lejligheder reguleret (indtægtsloft).

b. Den subventionerede sektor

Frankrigs kreditforeningsvæsen, der er en privatejendomsretlig organisation under offentligt tilsyn, opsamler private opsparinger (obligationscommissioner, sparekasselån via depositokasser). Alle disse lånekapitaler får rentegodtgørelser gennem Statskassen : Kreditforeningerne råder altså over " billige " kapitaler. De kan således bevilge " særlige lån " af forskellig type ved at indtræde som før- eller efterfinansiering for igangsætterne. Disse lån opnår ligeledes godtgørelser gennem Statskassen.

Ligeledes er der tale om støtte direkte på virksomhedsniveau indenfor byggeriet via entreprenørernes lånekasse i form af " umiddelbare lån ".

c. Staten og den kapitalistiske boligproduktion

Lad os ganske enkelt fastslå at den støtte som Staten yder den kapitalistiske boligproduktion, som vi har set i de foregående forklaringer, er af " ubetydelig karakter : den har rentegodtgørelse eller nationalisering (H.L.M.'s offentlige kontorer) som model og i sjældnere grad indkalkuleret i " finanslovsbudgettet " (ikke refunderede tilskud)²⁵.

Der finder ikke en social boligproduktion sted gennem Staten som der finder en havnebassinproduktion sted i Dunkerques havn der er finansieret over finansloven og som er til gratis afbenyttelse. Den sociale bolig er altså en sektor indenfor den kapitalistiske produktion i klassisk forstand støttet af Staten ved hjælp af brugs- og værdiøgningsnormer²⁶.

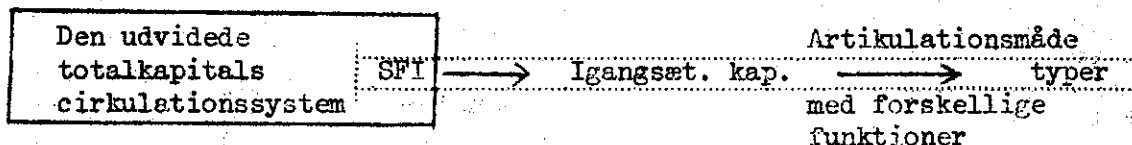
3. Igangsættermodeller

De forskellige igangsætterkategorier har specifikke mål som bestemmes af karakteren af den kapital der er deres reelle ejendom (finansiell balance, maksimering af profittaten, markedsfremstød, etc.) Den måde realiseringen af disse mål foregår på afhænger af hvordan de forskellige funktioner medvirker i den kapitalistiske boligproduktion : finansiering, juridisk kapital ejendom; igangsættelse, forvaltning af kapitalen i dens transformation fra penge til vare ; teknisk forskning, byggeri, handelsmæssig udnyttelse. Disse funktioners adskillelse er dybest set, hvad Topalov ikke siger, et aspekt af den produktionsproces' " opsplitning ", som allerede er analyseret i det foregående kapitel.

Artikuleringen af disse forskellige funktioner (der hos en igangsætter kan være, fraværende, dominerende, dominerede, autonome) tilvejebringer en formel kombination, hvor Topalov i sin undersøgelse af den private igangsætterkategori fastholder syv configurationer. Ved således at følge den netop definerede model er igangsætteren tvunget til at vælge en strategi der er tilpasset konjunktoren i forfølgelsen af sit mål, en strategi der spiller på de forskellige " taktiske variable " der kunne uddrages af den i første kapitel viste model : det investerede kapitalvolumen, egenkapitalens andel, den valgte fortjenstmargen.

En af de modeller som Topalov har studeret påkalder sig vores opmærksomhed : den " builder " der integrerer alle funktionerne, især finansieringen, under byggefunktionens dominans, hvilket vil sige at han realiserer produktionsprocessens enhed som en ganske " almindelig industrivirksomhed ". På ham sætter den franske kapitalismes mest progressive fraktion. Den slags igangsættere producerer boliger på samme måde som Citroën producerer biler. Han har dog en svoren fjende, jordejendommen, og han kræver en ting af Staten : at den forsyner ham med byggemoden jord ligesom den anlagger motorveje.

4. Skematisk fremstilling af den faste ejendomssektors system :



SFI er den faste ejendoms finansieringssystem.

B. DEN FASTE EJENDOMSSEKTORS FUNKTIONSMÅDE

Lige såvel som samtlige igangsættere, struktureret i den faste ejendomssektor, forfølger deres mål afhængig af den kategori de tilhører, forfølger de foreskrevne modaliteter afhængig af deres model, ser de ifølge Topalov at deres praksis kolliderer med to ydre forudsætninger: det betalingsdygtige efterspørgselssystemets beskaffenhed og jordejendomssystemets tilstand.

1. Det betalingsdygtige efterspørgselssystem

Faktisk er dette samfundets strukturering i klasser bestemt af revenueernes fordeling og af konsumtionsvanerne. Vi har set at dets virkning på boligefterspørgslen består i en hierarkiseret strukturering, en byggeomkostningsvifte der er væsentlig mindre end revenue- og betalingsviften. Den differentierede betalingsevne fastsætter selv en profitratevifte for de potentielle profitter der i store træk differentierer sig i tre del-markeder:

- et del-marked der kan sikre den gennemsnitlige profitrate (i virkeligheden den monopolistiske profitrate. Se længere fremme pkt 3. ;
- et del-marked der er subventioneret " og som har behov for en profitgodtgørelse ;
- et del-marked der er " socialt " uden profitrate (den nationaliserede produktionstype).

Disse tre del-markeder er relativt autonome ; deres volumen afhænger af : revenuepyramiden, den disponible likviditetsmasse, konsumtions- og opsparingsvaner (manipulerede).

Hvis det sociale del-marked er tilstrækkeligt homogent og reguleret (med diverse nuancer) dækker de to andre markeder, som fremtræder i en mærkbar diskontinuitet (indtægtsloft for adgang til personlig lånoptagning i Kreditforeningerne), hvor for sig en meget omfattende betalingsevnevifte. Disse " sekundære kategorier " tilbyder de forskellige klassers og socialkategoriers husholdninger en differentieret rummelighed i " betalingen " for deres tilstedeværelse i det ene eller andet kvarter eller område, kort sagt deres plads i Rummets Sociale Deling.

Som vi vil opdage er den form subventionerne antager, som fastsætter et loft for udnyttelsesgraden, ikke i stand til virkelig at indvirke på boligpriserens overensstemmelse med Rummets Sociale Deling.

Kort sagt har vi en prisskala for de mulige boliger der på hvert trin modsvarer en konjunkturbestemt betalingsdygtig efterspørgsel.

2. Jordejendomssystemet

Jordejendommen er udstykket i parceller og Rummets sociale indre Deling og Rummets tekniske indre Deling er ikke ækvivalente. Hvad angår de områder der grænser op til byen er Rummets Sociale Deling endnu ikke fikseret, men der eksisterer allerede et " potentielt tingsligt formål " der er fikseret ved dets beliggenhed og situation , et potentielt der desuden er mere eller mindre flydende.

Den juridiske stilling overfor brugsretten er salgbar, men, hvad vi allerede har sagt og skal se, optræder ejerne sjældent som sælgere, hvad prisen end er. Markedet for retten til at bygge, som er jordmarkedet, er altså i det væsentlige en følge af igangsætternes aktivitet og af det dobbel-mål de forfølger :

- at frigøre jorden for at investere igangsættende kapital på den ;
- at frigøre den til en pris der indbringer operationen den maksimale profit, og ud over den gennemsnitlige profit, at sigte mod det man i almindelighed kalder den " jordmæssige mer værdi " (se III. kap.).

Det er ikke altid at retten til at bygge er et rent anliggende mellem private eftersom, hvad vi skal se, byplanlovgivningen indeholder betydelige restriktioner om anvendelsesrettigheder. Der er altså, foruden jordejendommen og igangsætteren, en tredje faktor : Den offentlige forvaltning. Lad os standse op her : studiet af dette system er tredje kapitels objekt.

3. Socialkapitalens udvidede cirkulationssystem

C. Topalov fastholder ikke dette system som en variabel, den faste ejendoms finansieringssystem er alligevel dumpet ned i det, og den helhedsmæssige konjunkturtilstand betinger finansieringssystemet kvantitativt. Det pågældende cirkulationssystem omfatter i virkeligheden :

a) husholdningernes opsparing, hovedsaglig de øverste klasser, som indgår i cirkulationen eller bliver udlånt til åger i overensstemmelse med konjunkturoen. Fra denne synsvinkel må man erindre sig det ideologiske aspekt i " investering i fast ejendom " (sikkerhed).

b) privatkapitalerne som forsøger at blive investeret under en eller anden kapitalform i overensstemmelse med profitraten som den eller den branche kan sikre dem og den ønskede " likviditet ". Kapitalernes absolutte mobilitet fører til fikseringen af en gennemsnitlig profitrato (p).

Faktisk indtræder en mængde gnidninger : kapitalformerne har ikke den samme sikkerhed, ikke de samme krav ...

Hvad angår boligen :

- stræber den igangsættende kapital mod monopolistiske profitrater på grund af dens oprindelse og de risici igangsættelse af fast ejendom medfører (som er forbundet med forskydningen mellem konjunkturerne fra det øjeblik operationen iværksættes og til det øjeblik salg har fundet sted) ;

- lånekapitalen bytter sin " bankgaranti " mod en stigning i rentesatsen. Den privatkapital der cirkulerer i den kapitalistiske boligproduktion søger et virkeligt godt vederlag. Men den faste ejendomssektor giver en fordelagtig mobilitet : den kan fungere som opsamlingssted for overskudsudbud af kapitaler til industrien som desuden har en quasi hegemonisk betydning for fikseringen af profitraterne på det konjunkturmæssige underlag.

c) den kapital der er tilvejobragt af Staten. Vi har set at dens masse og former (præmier eller subsidier H.L.M.) afhænger af den almene politiske og økonomiske konjunktur og dens eftervirkninger på finansloven.

4. Systemets funktionsprincip

Det er en fremherskende opfattelse at en igangsætters adfærd afhænger af systemets tilstand i sin helhed. I virkeligheden kan man tage sit udgangspunkt i det teoretiske skema for individuelle " afgørelser " : en tilsigtet profitrato, boligens salgpris forudsættes mulig, igangsætteren køber grunden til en pris der sikrer ham denne rate beregnet under hensyntagen til byggeomkostningerne. Men det er iøjnefaldende at forskellige strategier optræder i løbet af denne proces.

Man kan altså uden at skulle opbygge et operationelt ordinogram skematiscere den faste ejendomssektors systems funktion således :

- det udvidede cirkulationssystemets konjunktur bestemmer den disponible kapitalmasse, de disponible kapitalformer og de disponible kapitalrenter, altså den faste ejendomssektors finansieringssystemets tilstand ;

- boligmarkedets tilstand bestemmer det " salgbare " boligvolumen, gradueret successivt i forhold til prisskalaen ;

- de forskellige igangsættertyper bestemmer så deres strategi. I praksis er hver type tvunget til at foretage en kombination af taktiske variable :

- fordelingen af boligens salgspriser bestemmer fordelingen af de grundpriser igangsætterne er villige til at betale for at opnå den tilsigtede profitrate.

Men konfigurationen af igangsætterkategorier bestemmer de forskellige igangsætters konkurrenceform og -intensitet i forhold til jordmarkedet. Således fastlægges på den ene side koncentrationsrytmen i de sektorer der har en bestemt plads i rummets sociale deling - på den anden side de former hvorunder nye områder inddrages i urbaniseringen.

- for sin del kommer den faste ejendomssektors tilstand til at bestemme den "opsamlingskapacitet" som den faste ejendoms finansieringsystem kan tilbyde kapitaler der søger et investeringsobjekt, etc. en proces med gentagne ender så med at etablere en ikke konjunkturrel ligevægt (på grund af systemets enorme inertie) - men en bevægelse fra "boom" til "krise".

Det er altså den faste ejendomssektors totale tilstand der stillet overfor udviklingen af de tre andre relativt autonome systemer bestemmer hver enkel igangsætters adfærd, ligeledes typen til hver en tid og følgelig den form den kapitalistiske boligproduktion antager overfor en bestemt konjunktur (ved på kort sigt at indtræde i en overstået kontekst der også må tages højde for ved den successive afvikling i de faste ejendomsoperationers varighed)²⁹. Der er ikke en direkte overensstemmelse mellem en af faktorerne (f. eks. efterspørgselsvolumen) og igangsætternes adfærd (valg af finansieringsformer, rytme, beliggenhed, etc.).

Vi vil imidlertid undersøge hvordan grundpris og jordrente tenderer mod at gøre rummets sociale deling til en konstant i den faste ejendomssektor der er stabil i alle configurationerne - som altså sikrer overensstemmelsen imellem bolig-del-markederne og den allerede eksisterende sociale deling af rummet.

Konklusion

Den primære konsekvens af den faste ejendomssektors funktion i urbaniseringen residierer først og fremmest i den kapitalistiske boligproduktions geografiske fordeling. Det vil sige at jordmarkedets tilstand på en gang sætter sig igennem som faktor og som den kapitalistiske boligproduktions resultat. Det egentlige studie af dette problem bliver genstand for III. kap. : dette kapitel var med vilje korfattet i den henseende, men vi kan fastholde den grundlæggende opfattelse heraf :

For så vidt som en grund skal bebygges afhænger dens økonomiske karakteristika (dens pris og dens sandsynlighed for at blive solgt) til enhver tid af ejendomssektorens almene tilstand, som selv bidrager med adskillige andre faktorer : boligefterspørgsels betalingssevne og den udvidede socialkapitals cirkulation afhængig af disse systemers tilstand.

Jorden, der ikke er et produkt, kan ikke direkte indgå i bytteværditeorien. Men den fremsatte tese medfører at det vil være omsonst at forsøge at knytte dens pris direkte til en "brugsværdi" som desuden vil blive vanskelig at måle.

KONKLUSION

Vi har nu studeret boligproduktionen. Den fremstår med alvorlige forvriddinger i forhold til det klassiske skema for den kapitalistiske produktionsmåde. Hovedansvaret hviler på jordejendommen : en juridisk adkomst med økonomiske virkninger hvis indvirken på den kapitalistiske boligproduktion overføres til samtlige niveauer :

o I produktionsprocessen fremkalder den en forskydning mellem værdiøgningsprocessen, styret af igangsætteren, og arbejdsprocessen, styret af virksomheden ;

o I selve arbejdsprocessen virker den som en bromse på kapitalens reelle dominans, byggeriets industrialisering ;

o I kapitalomslaget cyklus er der en fraktion der ikke vender tilbage til den udvidede akkumulation : den forvandler sig til jordrente, til jordpris.

Den sidste konsekvens er det egentlige objekt for III. kapitel. De penges virkelige væsen, der betaler jordprisen, deres oprindelse, er for øjeblikket dunkelt. Disse penge fremtræder under den kapitalistiske boligproduktion i deres værdiægningsproces. Men det er for straks at undslippe den kapitalistiske akkumulations almene proces, måske for at blive konsumeret af en jord-ejer, måske for at blive opsparet. Jordrenten er en " faldlem for akkumulation ".

Således fremstår jordejendommens besynderlighed overfor den kapitalistiske produktionsmåde. Karel Kosik sammenligner kapitalcirkulationen med en odysse. I kapitalens odysse er jordrenten et forlis.

III

Jordtributten i byzoner

Indledning.

En ret som dens bærere kan skille sig af med på et marked der har form af et varemarked. En ret som en behovsorienteret produktion ikke kan omgå. Denne produktion er rettet mod profit. Dette udgør under et jordproblemet ydre grænser.

Først og fremmest må man vide hvad denne ret repræsenterer for dens bærere. Derpå må man se på dens økonomiske virkninger. Adskillige nulevende teoretikere har beskæftiget sig med dette problem. Vi skal se hvorledes de er strandet ved at indskrænke sig til agenternes umiddelbare opfattelse. Vi er nødt til at vende tilbage til den klassiske nationaløkonomi for at anbringe problemet hvor det hører hjemme : et økonomisk udtryk for bestemte sociale relationer. Marx er den der grundigst har udforsket jordproblemet i de vanskelige kapitler som kræver et indgående studie. I bilag II har jeg forsøgt at fremstille teoriens tænke måde i den mest rene form. Naturligvis vil jeg støtte mig til dette studie.

Men Marx og Ricardo beskæftigede sig hovedsagelig med jordrenten i landbruget. Denne teoris anvendelse (application) på byproblemet og især den kapitalistiske boligproduktion lader sig ikke gennemføre uden betydelige modifikationer, ikke alene fordi produktet ikke er af samme karakter, men fordi selve produktionsmåden og især dens artikulering sammen med andre måder i samfundformationen har udviklet sig. Vi skal altså passe på at vi ikke begiver os ind på et forsøg på en mekanisk omstilling med udgangspunkt i fejlslagne analogidannelser, men reflektere over fænomenets oprindelse med risiko for at skulle tilegne sig en ny terminologi.

Herigennem kan vi med fordel udnytte righoldigheden i den udvikling af det begreb som Marx fra grunden af har produceret.

Fra jordejendommen til jordprisen

Vi har allerede karakteriseret jordejendommens væsen : det er en brugsret eller en tilbageholdelsesret til en jordlod/parcel. (Ejendoms)ret og parcellister er produkter af Historien, helt oksakt Frankrigs historie. Det vil sige at vores studie omhandler den franske samfundsformation, selvom vi bruger eksempler fra andre lande når det er begrundet. Alligevel vil vi arbejde på det begrebslige niveau. Ved at henvise til Bilag II der er et meget abstrakt studie (og som her er matematisk formaliseret) vil vi undersøge teoriens anvendelse (application) på byjorder ved implicit at begrænse os til det forhold der har vores interesse : den faste ejendomssektor i Frankrig nu.

A. Jordejerne

1. Hvem er jordejerne ?

Privatejendommen til jord stammer for nu ikke at begynde ved Adam og Eva fra den feudale produktionsmåde. Den udviklede sig fra hoveri og afgiftsydelser under påvirkning af jurisdiktionen i den absolutistiske epoke til en juridisk jordejendom, en ejendom der gav ret til et revenu, en ret der i sig selv var omsættelig (hvad der ikke vedrører den " personlige " arvelige oprindelse til denne ret).

Efter den borgerlige revolution, efter konfiskeringen af adelens og kirkens privilegier overføres denne ret til borgerskabet indenfor rammerne af den store demokratiske alliance. Den antager altså helt og holdent vareformen ved at forsvare sine ideologiske mål og sin juridisk-politisk karakter for det den udgjorde i den feudale produktionsmåde.

Ligeledes falder de regioner der var i hænderne på småparcellistproduktionen eller stor- eller middelborgerskabet ind under denne.

Det er sandt at den gamle adel takket være " milliard des émigrés " gennerværede en del af deres goder (især i Vest) men under de stringente vare- og overenskomstformer som de nu havde antaget (kårdeadelen). Derimod lod pengeborgerskabet, som ejede store landområder, sig baronisere (pengeadelen).

Imidlertid førte kapitalismens udvikling og koncentration til en ruiner og proletarisering af små- og middelborgerskabet samt småjordbrugerne (parcellisterne). Men disse lag forblev " ejendomsbesiddere ". Således er jordejendommen i dag i Frankrig alle klassers lod (30 millioner parceller fordelt mellem 10 millioner ejere. 46% af franskmændene ejer deres egen bolig.)

Der findes hverken nogen detailleret eller oversigtlig enquete over jordejendomsforholdene eftersom de er omgivet af et hemmelighedskræmmeri. Det er vanskeligt at fastslå hvem der ejer hvad. En enquete foretaget af S.A.R.E. S. over jordejendommen i Lyon-området viser en meget kraftig spredning af de socio-professionelle kategorier i ejendomsrelationerne. Et studie over ejerne af Maine-Montparnasse kvarteret foretaget af Centre de sociologie Urbaine når frem til samme resultat. Alligevel kan man dog, hvis man undersøger jordgodernes antal og værdi, konstatere en vækst sammen med de socio-professionelles. Dette viser arvets betydning, men man skal lægge mærke til at blot 5% af ejendomsjerne har arvet hele deres nuværende besiddelse.

Imidlertid skal man notere at for eksempel 46% af ejendomsjerne i Lyon ikke råder over andet end eet hus og en have. Her er der helt tydeligt tale om Loucheur lovens eftervirkninger og lignende forsøg. I modsætning til jordejendommen i landbruget tenderer byejendommen mod en spredning " stykket ud i tusinder af " samejer ", etc. "

Ved at kombinere den historiske analyse og enqueten kan man i store træk fastslå :

- de centrale byjorder er det gamle borgerskabs ejendom (den faste ejendoms rentiers der hører til middelborgerskabet) eller spredt over alle lag i samejerformer ;

- i den umiddelbare omegn (parcelhusudstykningsene) tilhører jorden hvem som helst, arbejdere eller funktionærer alt efter omgivelserne ;

- i landdistrikterne tilfalder jordejendommen :

o i regionerne for " småbrug " den gamle adel (i vest) parcellistbrugerne (i syd) i overensstemmelse med klassekampens resultater på Balzacs tid ;

o i regionerne for " stordrift " (Paris-regionen) borgerskabet, især højfinanssen.

2. Ejendomsbesiddernes ideologi

Den juridiske ret som nedstammer fra en udløbet produktionsmåde, jordejendommen, der generøst er blevet udstykket, sætter endnu sine dybe spor i den franske ideologi. Som en gave fra storborgerskabet til småborgerskabet og bønderne bærer den den dag i dag efter adelens fald præg af dens ideologier hos sine efterkommere.

a. det " følelsesbetonede " bånd til ejendom af jord

S.A.R.E.S. studiet er afslørende : ejendommen har bevaret sin personlige karakter af et len. " Det er unormalt at sælge det ens forældre efterlader en ". Deling (ved ekspropriering) opfattes som en " lemlæstelse ". 77% af de adspurgte mener " at den der ikke besidder sin jord helt og holdent mangler noget 43% " ville for intet i verden skille sig af med den ", kun 11% " ville skille sig af med den for en rimelig pris, " ydermere ville 30% " kun indvilge heri mod en ret høj pris " ! De der af Commission des Villes du VI^e Plan betegnes som " villige sælgere " er sjældne.

På disse betingelser kan den kapitalistiske udvikling i form af byvæksten opfattes som en trussel. Jorden er " den sidste del af uafhængighed overfor det moderne liv ". Igangsætternes aktiviteter, og de " medskyldiges ", Den offentlige administration, opfattes som en virkning af den " omgivende kollektivisering " ! Herfra ser man ved den modsatte ende den gennemgribende forandring af jordejendommen overfor den kapitalistiske produktion som fra 1844 af Marx diagnosticeredes som " opløsningen af de sidste naturlige bånd " mellem mennesket og jorden og familien.

Denne antagonisme forstærkes hos småborgerskabet i Frankrig endog til fjendtlighed (hvis eksistens ikke kan henføres til andet end den politiske bremse der var blevet pålagt af den kapitalistiske koncentration) som bagsiden af udviklingen. Denne karakteristiske ideologi " de kan ikke lade os være i fred ... " påvirker desuden i høj grad arbejderklassen : hjælpeprogrammerne til overtagelse (Loucheur loven) er desuden delvis udformet med henblik på at integrere denne klasse i en tænke måde som småborgerskabets (jvf. IV kap.) Der er imidlertid andre motiveringer at tage hensyn til og som også fremhæves i enqueten for Maine-Montparnasse. Man køber sin bolig fordi der ikke er andre løsninger (knaphed på udlejningsboliger) hvilket indebærer en alvorlig fare. " Arbejder-ejendomsejerne " (50% af deres forældre var det ikke) lever under dårlige boligforhold. Men denne adgang har en etisk klang : adgang til opsparing, stabilitet, sikkerhed. Man skal bemærke forskydningen mellem : jordejendom/ overtagelse af samejet fast ejendom. Som en af de interviewede siger : Fast ejendom, javel - men jord det er ikke noget for os arbejdere. " En helt legitim bemærkning.

b. det økonomiske aspekt

Helt generelt er det økonomiske aspekt altså sekundært og opfattes ydermere i betydningen adgang til at spare op. Imidlertid opfatter (især ejerne af flere ejendomme) dette punkt på modsat vis : salget ; er især tilfældet med " Ejerne af Maine-Montparnasse " .

Jordprisernes stigninger legitimeres gennem de stigende leveomkostninger : jorden modstiller sig pengene, selv flydende værdier. Hvad angår den faste ejendom byder den på mange fordele : den indbringer et revenu, regelmæssigt og med sikkerhed, og ydermere værdisættes den i stedet for at blive amortiseret.

Under disse omstændigheder optræder Staten, lovgiveren eller byplanlæggeren (huslejelofter eller ekspropriationer) endnu som en fjende.

Den slags enqueter har naturligvis den svaghed at de blander alt sammen : gamle og nye rentiers, små samejere, lejlighedsvis lejere, etc. Men den oplyser os alligevel om den ideologiske " bevæggrund " for den faste ejendoms igangsættes og myndighedernes virksomhed. Den præciserer de ideologiske former som jordejerne i det ydre efterlever i forhold til den kapitalistiske boligproduktion. Man kan allerede ane tilbageholdelsens betydning, altså den absolutte rentes.

B. TEORIERNE OM JORD-MERVÆRDI

Ved at ignorere det hovedsaglig ikke-økonomiske aspekt i jordejendommen har de moderne økonomer, som har afgrænset studiet til jordprisen, i almenhed søgt at anvende de sædvanlige begreber, de være sig " banale " eller raffinerede. I almenhed har de betragtet jorden som en " værdi " i sig selv, som en arvejord der lader sig afhænde men ikke konsumere.

1. Jorden som brugsværdi : den neo-klassiske optik

De aktuelle byjordspristeoretikere er naturligvis påvirket af den herskende teori : den neo-klassiske teori . De kaster sig over byjorden som et " gode i sig selv ", som konsumenterne efterspørger på grund af dens brugbarhed. Lad os betragte de matematiske vanskeligheder som indføres i den generelle ligevægtsteori, som foruden kvantitet og pris, inddrager en tredje variabel : beliggenheden . Vi vil især interessere os for den epistemologiske basis i denne fremgangsmåde.

Disse teoretikere begrundet jordværdien i dens brugbarhed for placeringen af en bolig et eller andet sted, hvilket faktisk vil sige i en eller anden afstand fra centrum. Jorden er et knaphedsgode som hører under den såkaldte teori om den optimale allokation af knaphedsressourcer.

Det optimum der realiseres er et fordelingsoptimum, da " lagerbeholdningen " er fast, og afhænger altså kun af " tilfredstillelsesfunktionerne " hos aftagerne. For Wingo og Mayer begrænser tilfredsstillelsen sig til en økonomi der hviler på den almengjorte omkostning mellem arbejdsplads og bolig (bopæl) : en ringe tilfredsstillelse der har den fordel at den kan måles. Alonso der er mere forsigtig gør tilfredsstillelsen afhængig af afstanden og parcellens areal uden at præcisere denne funktions form, hvilket kan give hvad som helst alt efter " substitutionselastisiteten ". Maareks model (S.E. M.A.) nærer tillid til den empiriske iagttagelse for at præcisere denne funktions parametre, som denne eenleddede størrelse (form) forudsætter. Disse teorier bærer grænse nytte værdiskolens mangler, der i karikatur fremstår i tilfældet " den optimale distribution ". Teoretisk set bygger de på psykologien betragtet som en irreduktibel (uudryddelig) rod. For at kunne overgå til omtalte model må man herefter forudsætte en besynderlig produktivistisk psykologi (Wingo) eller snarere holde sig til den forsigtige (Alonso) og springe ud i (Maareks) empirisme.

Det mest generende er at denne problematik implicit eller explicit (Mayer) medfører en opdeling mellem opførelsespris og jordpris - boligens placering i prisen, som om man frit kunne kombinere dem " a la carte ". Corniere Rapporten (Les Villes) foretager en mere rimelig vurdering af boligen som en unik vare med en differentieret pris ligesom byggegrundene, på samme måde som prisen varierer med datoen.

2. Jorden som kapital

Det andet synspunkt henholder sig til den jordejers umiddelbare praksis der betragter grunden som rene kilde. Dette er tilfældet :

- for rentieren som altså betragter sit revenu som en rente af sin " jordkapital ". Denne udbredte opfattelse bliver kritiseret i Bilag II ;

- for spekulanten som ikke kommer i berøring med huslejen, men som betragter det han modtager som rente i form af en stigning i salgspriserne i løbet af et tidsrum (" jord-merværdi "). Fundamentalt set drejer det sig om den samme ideologi (ejendom i form af jord eller kapital viser tilbage hertil : sådan er det) men i form af en form som giver den sin øjeblikkelige funktion i den faste ejendoms igangssettelsessystem. Det samme lyder fra M. Chalendon (E.N.P.C.) : " En kapital der er investeret i jord indbringer ikke noget. Altså indfinder indtægten/udbyttet sig i en bestemt merværdi. Det er altså en slags natur-fænomen. Det skandaløse består i de aktuelle merværdiers omfang. " Denne opfattelse deles åbenbart af C.F.D.T. som i sit jordlovsforslag " fastfryser " grundpriserne, som herpå omvurderes år for år ved at følge de stigende leveomkostninger plus en 5% rente. Alligevel er man under denne form ikke virkelig i stand til at iagttage det, der kunne " retfærdiggøre " betalingen, eftersom ejeren er uvidende om eksistensen heraf.

Denne position har den fordel, at den deler synspunkt med dem der skaber jordprisen, men den forklarer næppe tingene bedre end den første. Begge forudsætter i virkeligheden a priori at jorden har en " værdi " (brugsværdi eller værdi-papirværdi) som nogle er rede til at betale for, andre at udøve som en ret, uafhængigt af den pågældende jords indførelse i samfundets økonomiske og institutionelle virkelighed.

Nuvel " byjorden " er aldrig blevet efterspurgt som noget i sig selv, men som en " base ", der når man råder over den, giver adgang til de økonomiske og sociale relationers sfære. I en samfundsformation (som vores f. eks.) fortolkes muligheden for at disponere over et stykke jord ved den ene eller anden juridiske modalitet (ejendom, forpagtning ...) en modalitet som kan bane vej for en transaktion der har varekarakter, men en transaktion som vedrører (og det er det der er væsentligt) ikke den abstrakte " jord ", men den specielle situation som er konferreret i den økonomiske og sociale sfære, gennem den juridiske rådighed over denne jord .

Nuvel, nu er der tale om en speciel situation i de kapitalistiske samfundsformationer hovedsaglig (men ikke alene) men vel at mærke om en speciel situation i forhold til den almene kapitalbevægelse.

Vi er altså nødt til at forlade forestillingsverdenen om " tilfredsstillelsesfunktionerne " i folks hoveder og i stedet forankre os i den konkrete jord, som er genstand for den skarpe konkurrence mellem de kapitaler der stræber mod at værdiøge sig. Mere præcist vil vi studere prisen på jord i byen i det omfang den vedrører den kapitalistiske boligproduktion.