

2. Offentlig anvendelse og industri

Det drejer sig naturligvis om den fremtidige produktion, hvilket vil sige byernes planlægning og industrielle udstyr - altså hvad skal industri og administration betale jordejendommen for en kommende udvikling?

Det er ikke seriøst at behandle spørgsmålet her. Hvorfor? Fordi nu drejer det sig ikke længere om ejendomsrettens marginale intervention i den kapitalistiske reproduktionscyklus. Det drejer sig helt præcis om selve den kapitalistiske udvidede reproduktion i sin spatiale udfoldelse og med sine politisk-økonomiske implikationer. En del af den politiske intervention i den kapitalistiske økonomi (offentlige investeringer, planlægning, etc.) er aldrig blevet korrekt behandlet (jag forbigår "Statsmonopolkapitalismeteorien") og især er kategorien det økonomiske rum aldrig blevet taget til efterretning eller behandling af marxisterne³⁷ eller nogen økonom overhovedet i almenhed.

Jeg skal blot komme med nogle få indikationer. Idag efterlyser industrien ikke en speciel beliggenhed, men stræber efter en plads i det økonomiske rum, hvilket i almenhed nødvendiggør en offentlig intervention (frembringelse af industrizoner, infrastrukturer) der kan frembringe en "intern differential tæthedstribut" (se 3. kap.). Men i almenhed fremkalder industrivirksomhed ikke en større tribut end andre anvendelser (inklusive landbrug). Den stiller sig tilfreds med at skulle betale den tribut, der er fastsat gennem den tidligere dominerende anvendelse (hvilket ikke betyder ret meget for den med hensyn til kapitalintensiteten pr. hektar). Den offentlige anvendelse af jord skaber ikke en autonom differential tribut. Ligesom rapporten fra Commission des Villes du VI^e Plan påpeger, er der ikke tale om "et køb til en ret for at få lov til at bygge" men snarere et "kvadratmeterkøb". Den offentlige anvendelse af jord sigter ikke mod profit, men mod den dominerende lokale anvendelses hensigtsmæssige funktion nu og senere. Den offentlige investering (en vej) som "skaber" en differential tribut gennem den nye anvendelse der giver omgivelserne nye muligheder risikerer således at skulle betale den jordtribut den kunne have frembragt. Men det er ikke den selv der afgør det.

KONKLUSION

Sammen med kapitalismens udvikling har jordtributten ligesom den kapitalistiske produktionsmåde gennemløbet forskellige stader. Men i stedet for som i den feudale produktionsmådes epoke at fremstå som skiftende former, der udtrykker de samme invariante sociale produktionsrelationer, er denne udvikling en afspejling af kapitalforholdenes progressive udvikling.

Fra at være en quasi-afgift der blev afkrævet hele samfundet af den faste ejendoms ejer (rentier), tribut a la Engels, tendrer den mod at blive en tribut a la Marx, en fraktion der opkræves over den enorme masse producerede merværdi i byggeindustrien. Frankrig befinder sig på et "blandet udviklingstrin" for så vidt angår boligkrisens varighed. Men under alle omstændigheder består en rente "a la Engels" på de øvre trin i rummets sociale deling.

Men jordejendommen afslører sig i hvert fald direkte eller indirekte som værende i modsætning til kapitalismens udvikling: i form af en fast ejendoms rente ved at hæve arbejdskraftens pris, ved at bremse arbejdskraftens mobilitet; i form af en tribut over byggeriet ved at bremse for industrikapitalens investeringer i denne sektor af den økonomiske aktivitet.

Den antikverede jordejendom, kapitalejendommens ideologiske prototype, afslører sig som en fjende kapitalismen må bekæmpe. Vi har set hvorledes teoretikerne i "Immobilier Construction de Paris" forholder sig. Ansigt til ansigt med industrialiseringens blokering bliver de store virksomheder der producerer prefabrikerede elementer stillet overfor en åben og en endnu mere radikal situation: "Jagten efter byggegrunde og den primære disponering af disse går som regel uden om bygherren, såvel på det finansielle som det lovmæssige

plan, og ydermere er det usædvanligt at pålægge en bygherre en facilitering lige så vel som en bilfabrikant ikke skal sørge for veje. Løsningen forekommer at være en formel der er beslægtet med det nøglefærdige "byggesat" hvor den byggemodnede grund leveres af Myndighederne og stilles til rådighed for en producent der påtager sig den samlede konstruktion-realisation indenfor rammerne af et marked af typen : klar-til-indflytning " 39.

3.

Jordtributtens rumlige differentiering

Forudsat at vi tydeligt har vist hvorledes en specifik anvendelse af jorden fremkalder en jordtribut, at vi har påvist dennes kilder, hvilke relationer der knytter sig mellem kapitalen og jordejendommen, består næste punkt i en klarlæggelse af tributens rumlige modulering.

Først et par indledende bemærkninger : vi kommer kun til at klarlægge den jordtribut der er fremkaldt af den kapitalistiske boligproduktion. Endvidere fastholder vi, med hensyn til anvendelsen, termen "differential tribut" for at bestemme uligheden i de fremkomne tributter gennem kapitalværdiøgningens forskellige former og forudsætninger. Husk blot at denne tribut for vores vedkommende ikke "føjer" sig mirakuløst til en hypotetisk "absolut tribut" der er fremkaldt på et andet sted gennem en anden anvendelse. For nemheds skyld taler vi fra nu af om en "tribut" for at bestemme merprofitten, selvom denne rent faktisk ikke overføres til Jordejeren, som f. eks. når igangsætter en "bedrager" jordejeren med hensyn til grundens udnyttelsesmuligheder.

A. TRANSPONERING AF MARX' KRITIK OG FORMULERING

Når kildernes problem er blevet indgående rubriceret, bliver modulationsproblemet så blot en øvelsesopgave der trin for trin følger Marx' formulering? Et forsøg på en "naiv" transponering som Alquiérs artikel er et eksempel på; dette giver ikke særlig tilfredsstillende resultater.

1. Marx og Alquiérs forsøg

Marx skelner mellem en "1. differential rente" (der hviler på jordernes forskellige frugtbarhed og beliggenhed i forhold til transportmidler og marked) og "2. differential rente" der hviler på den investerede kapital. I Kapitalen bliver sidstnævnte rente ret uklart fremstillet. Faktisk sigter denne term hos Marx mod to helt distinkte fænomener :

- først en trivial bemærkning : selvom kapitalafkastet (merprofitten i forhold til kapitalen) forbliver konstant, er renten pr. hektar en funktion af den investerede mængde pr. hektar : hvad man også kunne benævne den "ekstensiv" differential rente 2 ;

- herpå en mere subtil bemærkning som enhver grænsenytteøkonomi fremhæver : den merprofitrate, der frembringes af en tilskudskapital indenfor rammerne af en given økonomi som bestemmer markedsprisen, er en funktion af niveauet for den allerede indskudte kapital ⁴⁰ : med indførslen af gødningsstoffer og maskiner er afkastet først voksende siden faldende. Dette fænomen bestemmer vi gennem den " intensive " differential rente 2 : denne udtrykker de marginale merprofiters forskel.

Alquier behandler dette problem i overensstemmelse med den fremgangsmåde som vi har set var fejlagtig fra begyndelsen af : den tager sit udgangspunkt i boligvarens simple cirkulation (relationen : køber / fast ejendomsejer) i stedet for at tage sit udgangspunkt i produktionen af denne vare (relationen : igangsættende kapital / jordejer).

Hermed bliver det umuligt at tale om " Differential rente 2 " eftersom kapitalen overhovedet ikke indgår. Tilbage står differential rente 1 (fra nu af taler vi om differential tribut 1).

I landbruget skyldes differential rente 1, at lige store kapitaler investeret i forskellige jorder ikke skaber lige stor omsætning på grund af jorden.

o jordernes forskellige frugtbarhed som skyldes de stedlige fysisk-kemiske egenskaber ;

o jordernes forskellige beliggenhed indenfor rummets tekniske deling (byernes og kommunikationsvejenes placering), der nødvendiggør et yderligere kapitaludlæg for at få produktet på markedet og som bevirker en stigning i fremstillingsprisen.

Alquier foretager transponeringen således :

o en grunds beliggenhed tillader en ligelig/ensartet kapital at producere boliger som vil kunne sælges (endnu) dyrere ;

o udnyttelsesgradkoefficienten for byggegrundene giver grundene en kunstig frugtbarhed.

Analogien er besnærende men falsk. Hvad frembringer en byggegrunds beliggenhed ? Her er altså tale om et areals placering i rummets sociale deling, hvilket for en ligelig/ensartet investering vil sige at omsætningen stiger kraftigere alt efter om man bygger i et fattigt eller rigt kvarter. Byggegrundens " beliggenhed " er altså dens socialt bestemte " frugtbarhed " og ikke dens fysisk-kemiske !

Dette er måske en formalistisk distinktion, men de marxistiske teoretikers ligegyldighed over for denne i analysen af produktionsprocessen har været en dyr lærestreg i arbejdet med jordtributten. Hvad man kan dømme efter det andet aspekt. Alquier betragter udnyttelsesgraden som analog med frugtbarheden. Tager man to ensartede grunde hvor kun de lovbestemte udnyttelsesgrader er forskellige (og ikke placeringen i den sociale deling) f. eks. to H.L.M. grunde et sted i omegnen, så giver de to ensartede kapitaler nøjagtig den samme omsætning. Det som udnyttelsesgraden bestemmer er begrænsningen af investeringsniveauet pr. hektar (i forhold til antal opførte boliger) altså differential rente 2, som Alquier var bange for ikke at kunne genfinde !

Imidlertid eksisterer der i grundens stedlige karakter en analogi til frugtbarheden der vel at mærke virker som beliggenheden i landbruget, hvilket vil sige at fremstillingsprisen stiger for en vare i forhold til placeringen for dens salg. Det er det Dutailly kalder byggemodningsomkostningerne : anlag af veje og stier, drøning, kloakering, etablering af vand, gas og elektricitet, nivellering, funderinger af særlig karakter, etc. Hertil kan man føje den eller de fordole den geografiske beliggenhed kan betyde for en formindskelse af byggeomkostningerne : byggematerialernes tilgængelighed og nærhed, etc. Vi vil nu ikke spille mere tid på de falske analogier men i stedet beskæftige os med Marx' metode.

2. En ny og mere indgående undersøgelse af Marx' grundposition

Genoptagelsen af en "kanoniseret" klassifikation (differential rente 1, frugtbarhed/beliggenhed, differential rente 2) tilslører på en mere almen måde den gennemgribende fremgangsmåde der danner grundlag for denne klassificering af de faktiske forhold. Hvorfra kommer moduleringen af jordtributten? Ikke alene af forskellen i de sociale produktionsrelationer der indtræder ved produktionen af korn, boliger, "salgsunderlaget", men ydermere i de forskellige forudsætninger der knytter sig til disse relationer, hvilket vil sige de forskellige artikulationstyper mellem de grundlæggende relationer (tribut a la Marx eller a la Engels) og de socio-økonomiske agents praksisser som indgår heri.

Lad os f. eks. tage frugtbarheden. Marx henregner den under typen differential rente 1, hvor landbrugerens praksis ikke øver indflydelse på jordens "biologiske" kapacitet. Idag er Champagne ikke længere tørt og ufrugtbart og den "biologiske" kapacitet er først og fremmest en funktion af gødningsstofferens kvantitet og den mest adakvate renteform til fænomenet "den intensive differential rente 2".

I tilfældet byen har "frugtbarheden" ikke en ækvivalent med mindre ejendommen sælges så meget dyrere fordi den skyder op i et meget pænere kvarter. Men denne "pænhed" er rent social, den kan modificeres ved en massiv kapitalindspræjtning: dette er tilfældet med renoveringen af byen. Imidlertid forbliver typen "social frugtbarhed" i praksis af betydning fra tilfælde til tilfælde. Vi er således nødt til at tage udgangspunkt i en grundlæggende distinktion mellem differential-renteformerne: de der er uafhængige af igangsætterens autonome private praksis (man kan kalde dem de "givne" eller exogene "renter") og de der er afhængige af igangsætterens praksis⁴¹ (de "autonome" eller "endogene" renter).

B. DE EXOGENE DIFFERENTIAL TRIBUTTER

Der er en exogen differential tribut når kapitalens merprofit ikke blot er begrænset, men bestemt ved de specifikke betingelser der karakteriserer det område produktions- og cirkulationsprocessen foregår i.

I produktionsprocessen kan grunden indvirke på fremstillingsprisen for det samme produkt: det er byggemodningens differential tribut. I cirkulationsprocessen (realiseringen) kommer grundens beliggenhed i rummets sociale deling til at bestemme salgsprisen: det er den sociale beliggenheds differential tribut. Vi begynder med sidstnævnte der er langt den vigtigste.

1. Beliggenheden i rummets sociale deling

Vi har defineret rummets sociale deling som en effekt på bystrukturer og bypraksisser i den samlede samfundsformations struktur. Rummets sociale deling fremstår altså på dette forståelses-analyseniveau som given (vi skal senere se at den blandt andre bestemmelser også er et produkt af differential tributten). Det givne tillader os at gøre to indvendinger mod analogien landbrug/bolig: det faktum at produktet ikke kan føres ind på et marked der ensarter prisen, den kendsgerning at forskellene mellem de på forskellige grunde "fremvoksede" boliger ikke er kvantitative men kvalitative (med lige store kapitaler).

a. Undersøgelse af rummets sociale deling.

Skal den realisable merprofit ved salget af en luksusbolig fremkalde en differential jordtribut, må rummets deling og grundens muligheder være bekendte i forvejen af såvel jordejeren som igangsætteren !

Man påviser den rumlig sociale delings nuværende lakuner i en enquete som S.T.C.A.U.'s over igangsætternes praksis i Lyon ⁴². Lige så snart den indgåede grundpris fradrages den planlagte operation fradrages boligtypen grundprisen ! Faktisk udtaler igangsætterne sig meget klart i interviewene : der er en grundpris, en funktion af kvarteret (differential tribut 1) og af tætheden (differential tribut 2) som igangsætterne kender og jordejerne er uvidende om. Den determinerende faktor er altså rummets sociale deling, der fastsætter en " salgbar " boligs maksimumspris i et eller andet kvarter, hvorfra man kan fratrage den højst tilladelige tribut for jorden. Igangsætterne kender den rumlig sociale deling takket være ejendomskontorenes " kundekartoteker ". For Parly II's vedkommende kan " professionelle salgsfolk af typen G.E.F.I.C. give pris og type på et videnskabeligt grundlag for den bolig der kan sælges i en sådan bydel. " Naturligvis er rummets sociale deling ikke uforanderlig og vi skal senere omtale den " innovations-merværdi " der opnås ved at ændre jordens anvendelse. Men reklamefremstødene der skal understrege operationernes kontekst (" Man kan fortsat bygge i det VII^e arr. "), tilsløre den (XIII^e : " De skal ikke køre ad Mælkevej ") eller fortolke den (" Le Broca støder op til rue Mouffetard ") er symptomatiske for den rumlig sociale delings objektive tilstedeværelse i samfundsformationens struktur. I de nye kvarterer (de nye byer) er problemet løst a priori gennem den gældende zonepraksis (zoneinddeling). Imidlertid kan denne ikke være vilkårlig (en nøgen flade = H.L.M., en beplantet skrånende flade = villakvarter og rekreativt område).

b. Den radiocentriske model og dens kritik

Begrebet den rumlig sociale deling der i første kapitel er defineret som en effekt af den samlede samfundsformation, integrerer, kritiserer og rækker ud over de radiocentriske modeller af typen Alonso eller Mayer. Vist undersøger disse forfattere lokale forvridningers eksistens, men fundamentalt set kender de kun til en betydningsfuld differential kvalitet/egenskab i/ved byrummet : afstanden til centrum, revenuernes størrelse der sikrer de sociale klassers fordeling i radialerne.

Faktisk er denne abstrakte model, som C.E.R.F.S.S.E.C. bemærker i forbindelse med Rouen, ikke i overensstemmelse med byernes virkelighed. Det er med udgangspunkt i de geografiske forudsætninger (Seinens slyngning) at den Teknisk-Økonomiske Deling af Rummet bestemmes (en havn) ved historien om omgivelsernes beskaffenhed herefter Rummets Sociale Deling (arbejderkvartererne i slyngningerne, borgerskabets kvarterer på skråningerne).

Det er sikkert at dagliglivets " eendimensionering " medfører en stor betydning af afstanden for arbejdet, men det er ikke altid at den er afgørende. De lave jordpriser i periferien kan have mangfoldige årsager og endvidere udtrykke den interne differential-tributs lave niveau.

Desuden konstaterer man ved undersøgelsen af Mayers model (for Nantes) at reguleringen giver forskellige parametre ... alt efter den pågældende radial.

Et fænomen som Paul Vieille analyserer fremragende med hensyn til Teheran : rummets sociale deling strækker sig over omegnsområderne med udgangspunkt i den " historiske " rumlige sociale deling i den indre by.

Paul Vieilles bog er ydermere et bemærkelsesværdigt eksempel på en analyse af Rummets Sociale Delings konstituering med udgangspunkt i såvel de fysiske (profil, mikroklima), historiske som sociologiske faktorer. Han konkluderer:

" Den radiocentriske model kan kun anvendes på Teheran i begrænset omfang ... Zonerne (centrum, periferi) er opdelt i sektorer ligesom den socio-professionelle kategori af befolkningen der bor eller kommer her ... De er definerede ved den funktion de indtager i det samlede hele, underkastet de i vid udstrækning fastsatte betingelser som eventuelt indebærer at stræben efter morfologiske normer vil være forgæves. Undersøgelsen af de socio-økonomiske faktorer der, de geografiske og historiske forudsætninger medregnet, tenderer mod at modificere og differentiere byrummet, synes at pege i retning af en mere lovende undersøgelsesform. "

c. Den rumlig sociale delings grundlag

Såfremt den rumlig sociale deling for så vidt som den er en effekt af den sociale strukturs hele (ikke lader sig reducere til) en unik faktor (afstanden til centrum) kan man ikke udelukkende betragte den som henførende til historiens eller modens indfald ... Fundamentalt set er den en forudsætning for studiet af den sociale beliggenheds differential Tribut, men samtidig er den de bymæssige praksissers produkt især af produktionen af Bebyggelsens Rammer.

o Først er der omgivelsernes " naturlige " faktorer, bakker, dale, højdedrag, mikroklima ...

o Endvidere er der afstanden til centrum ⁴⁵, der dog er underlagt den herskende opfattelse af " urbanitet " (fritid, adgang til uddannelse) ;

o Der er de faktorer der hviler på forudgående investeringer : " fællesfaciliteter " (skoler, hospitaler, vejstandarder, etc.) infrastrukturer (belysningsvasen, facader). Man ser her karakteren af den relativt ubegrundede distinktion mellem differential tribut 1 og 2. Den ene eller andens relevans er væsentligst af praktisk karakter : i operationerne kan man " trin for trin " betragte konteksten som " ubegrundet " og som kilde til differential tribut 1. I Z.A.C. områder er det bedre at tale om differential tribut 2. Heraf kommer min begrebslige omformulering : det drejer sig om at vide om differentieringen er " givet " eller " autonom ", " exogen " eller " endogen ".

o Til slut er der ... selve den sociale deling som opretholdes af den stadige stræben efter social segregation.

På eksperimentalstaden er de empiriske modeller og korrelationer ganske nyttige. For eksempel viser Rand-modellen der er appliceret på Detroit en kraftig korrelation mellem grundpriser og offentligt serviceniveau (skoler) på den ene side målt i pct. mellem den sorte befolkning og den øvrige. J.-Cl. Dutaillys regulering af gennemsnitspriserne i Paris-regionens kommuner (ifølge en enquête af Inspection des Finances) viser betydningen af faktoren " transporttid i Paris " ⁴⁷, af det kommercielle udstyrsniveau, af kommunetype, (rural, bolig-områder som grænser op til grønne områder, etc.).

Et studie af C.E.R.A.U. (Modele de croissance de l'agglomération lyonnaise, red. af Francoise Taïb) giver korrelationen : jordpris/socio-professionel kategori.

d. Den rumlige sociale deling - dens differential tribut, dens reproduktion

En realisabel merprofit et eller andet sted er altså ikke afhængig af en igangsætters indfald der resulterer i produktion af en H.L.M. eller en offentlig bygning. Igangsætterens underlægges den rumlige sociale deling og den bestemmer tributten at betale den minimale realisable merprofit og endvidere (undertaget de kvarterer der udskiftes) den maksimale merprofit (når ingen vil betale prisen for en luksusbolig for at bo i et arbejderkvarter. Alt dette skal naturligvis forstås " i almenhed ").

Når en sektor allerede er " indtaget " i den rumlig sociale deling sammen med den boligtype man opfører der, stiger jordprisen, hvadenten der er bygget eller ej til differential tributens niveau fremkaldt af den pågældende boligtype. Men jordprisen (den krævede tribut) gør for sin del enhver lavere hierarkisk anvendelse af jorden i den rumlig sociale deling umulig ⁴⁸. Differential tribut mekanismen er altså en økonomisk operatør for reproduktionen af rummets sociale deling (endnu mere alment Rummets Økonomiske og Sociale Deling) der sikrer at boligproduktets sociale rang svarer til den sociale rang i et kvarter. Rummets sociale deling og differential tributten bestemmes ved hinanden gensidigt. Det er det Balzac så udmærket forklarer : " Ved at opføre smukke og stilfulde huse ud mod gaden, omkransede dem med fortove og butikker, skaber spekulatøren gennem huslejeniveauet en afstand til folk der ikke nyder anerkendelse, er hjemløse, til de dårlige lejere ⁴⁹. " Det er som reproduktionens økonomiske mekanisme, og kun som sådan, at differential tributten kan betragtes som årsag og ikke som ren effekt af rummets sociale deling. Det er altså ikke korrekt at sige " at jordprisstigningerne fordriver de lavere klasser fra Paris ", men : " de øvre klasser der slår sig ned overalt i Paris fordriver de lavere klasser gennem prisstigningerne. " Den sociale beliggenheds differential tribut er en effekt af klassekampen og et af dens midler. Indenfor rammerne af Topalovs 3. configuration er den blevet en magtfuld accelerator i den rumlig sociale delings " uddybende " reproduktion.

Til slut kan vi fastslå at denne jordtributs modulationsform eller type er uadskilleligt forbundet med Engels type/form for kilde til jordtributten. Det er fordi de sociale lag, hvis betalingsdygtighed varierer fra 1 til 10, optræder som købere til en fysisk homogen vare med en produktionspris der er konstant men som differentieres gennem det sociale sted for dens konsumtion, at ejerne af byjord kan pålægge en prisstigning der straks bliver fulgt op overalt men moduleret alt efter grundens sociale kvalitet.

2. Byggemodningens differential tribut

Når boligens mulige salgspris fastsættes gennem rummets sociale deling og de normale byggeomkostninger er kendt, optræder der en faktor der yderligere modificerer merprofitmarginen : byggemodningsomkostningerne (" C " hos Dutailly). Vi vil dog ikke skride så langt som til en oplagt analyse af den lokale faktor der opstår ved en unddragelse af den tribut som jordejeren kunne kræve af igangsætteren. Vi skal blot gøre et par særlige iagttagelser:

- tilgængelighed og adgang til byggematerialer. I Tcheran får lergravene i syd jordprisen til at stige i forhold til øst, selvom begge områder er udlagt til samme anvendelse (almindelige boligkvarterer). Denne faktor har kunnet være af betydning for Paris-regionen (urbaniseringen langs Seinen og kanalerne) ;
- en lovgivning der pålægger genhusning af lejerne kan modificere en renoverings-operations rentabilitet. Faktisk ser det ud til at de kommercielle lejemaal og især disse er til gene (man kan foretage et studie over igangsætternes fremgangsmåde i det XIII arr. i den graduerede strategi til udryddelse af kvarterets beboere).

C. DE ENDOGENE DIFFERENTIAL-TRIBUTTER

Måen taler om den endogene eller autonome differential tribut når den realiserbare merprofit pr. hektar på en jord er bestemt ved niveauet for den investerede kapital på denne jord i løbet af produktionsprocessen for bebyggelses rammer ⁵⁰.

Vi kan præcisere :

- at denne proces kan foregå gennem en succession af juridisk distinkte dispositioner. I denne sammenhang består det væsentlige i at de del-processer som styres gennem agenternes succession ikke kan betragtes som helt autonome, private i forhold til hinanden, hvilket betyder at det endelige planlagnings/bebyggelsesniveau er det tilsigtede mål fra det øjeblik de første kapitalindskud har fundet sted ;

- at grundens egne karakteristika (adgangsforhold, udnyttelsesgrad og diverse restriktioner) kan begrænse planlæggerens autonomi, men at planlæggeren samtidig indenfor de afstukne rammer autonomt kan bestemme investeringernes karakter og niveau.

Man taler om en ekstensiv differential tribut når merprofitraten er konstant i forhold til kapitalen og den producerede merprofit pr. hektar afhænger af den samlede mængde investerede kapital pr. hektar.

Man taler om en intensiv differential tribut når merprofitraten for en ny-investering afhænger af den allerede investerede kapitalmængde.

Læg i øvrigt mærke til, hvad Marx allerede gjorde med hensyn til differentialrente 2, at den slags tribut rejser alvorlige praktiske problemer. Eftersom merprofiten afhænger af kapitalistens beslutninger, hvorledes kan en jordejer så vurdere den ved bortforpagtning eller et salg og sikre sig at han stikker tributten i lommen ? Kendsgerningen er at den form for tribut i form af en jordmerverdi bliver liggende i igangsætterens lomme.

1. Den ekstensive differential-tribut

Her skal blot falde et par enkelte bemærkninger om en ret så trivial ting. Den sociale beliggenheds differential-tribut er en gang for alle bestemt i etagekvadratmeter gennem den rumlige sociale delings beliggenhed, den tribut der tilføjes jorden afhænger af forholdet mellem etagekvadratmeterarealet/det eksproprierede areal, hvilket vil sige grundens virkelige udnyttelsesgrad, som altså afhænger af den investerede kapitalmængde pr. hektar.

I relation til fremstillingsprisen falder afkastet i byggeriet faktisk med voksende investeringer : desto højere man bygger desto mere stiger fremstillingsprisen (p.g.a. funderinger og nødvendige forholdsregler af særlig karakter). Men der kompenseres herfor gennem et stigende afkast på salgspriseniveauet (en intensiv micro-differential rente i ejendommens målestok) eftersom " klienterne " er rede til at betale for privilegiet at bo højt, især i de parisiske højhuse. " Den lovlige udnyttelsesgrad " pålægger kun såfremt den respekteres og der ikke dispenseres herfra, en grænse for en udvidelse af investeringer i højden. Men kombineret med kendskabet til den exogene differential tribut tillader den jordejeren at kalkulere med den maksimalt indløselige tribut. Fra da af har igangsætteren ikke blot interesse i men er ligefrem tvunget til at opnå den faktisk lovlige udnyttelsesgrad.

2. Den intensive differential-tribut

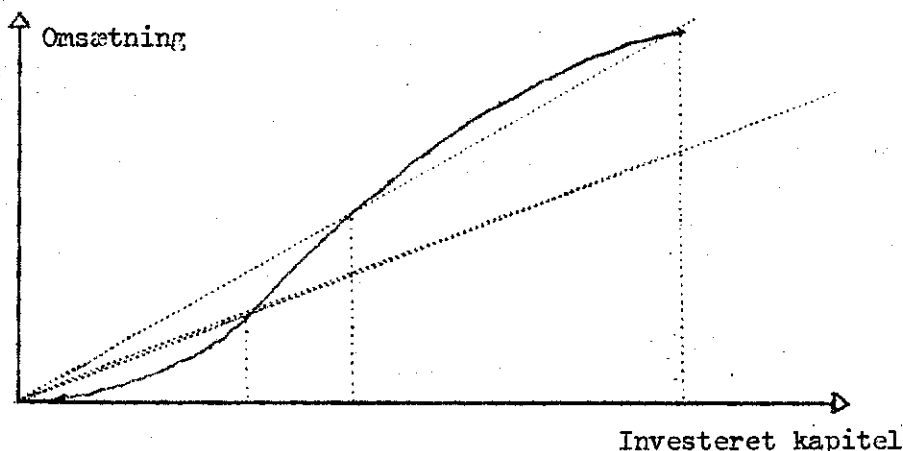
Denne gang drejer det sig om et mere flygtigt begreb, der dog har bevislige implikationer. Marx bemærker at lige store tilskudskapitaler giver ulige resultater i overensstemmelse med den " ulige kapital-fordeling mellem landbrugerne ", m.a.o. at investeringen ikke giver et konstant afkast. Den slags jordtribut rejser virkelig vanskelige problemer for jordejeren (om hvorledes den kan måles og tilegnes).

I tilfældet byen har vi set at rummets sociale og økonomiske deling (og den sociale beliggenheds differential-tribut) afhænger af de objektive materielle faktorer som facilitetsniveauet. Det vil sige at den boligtype som man kan

opføre og sælge til en eller anden pris afhænger af adgangsforholdsniveauet, infrastrukturer, institutionservice, etc. Det samme gør sig gældende for den øvre tertiære sektor. Hvis man er af den opfattelse at disse "serviceydelser" falder ned fra himlen (leveres gratis af Staten eller gennem en tilstødende tidligere fast ejendoms operation) kan man altså betragte dem som noget " lokalt givet ", der fastsætter den exogene differential tribut, og produktionskurven der fastsætter den endogene differential tribut er givet i det foregående afsnit : en faldende funktion af bygningshøjden.

Men hvis man opstiller en " social balance " for urbaniseringen af en sektor, alle udgifter offentlige og private blandet sammen til forveksling, er den ikke længere den samme. Først er der de store investeringer til det primære gade- og vejnet (kollektive transportmidler i særlige korridorer) uopdelelige investeringer, derpå sekundære faciliteter (beroende på kvarteret), herefter de tertiære for et bygningsanlæg eller del-område og endelig den egentlige bebyggelse.

Kapitalens rentabilitet er variabel, funktionen har følgende bevægelse :



OA : De store investeringer er konstruerede, men der er få til at betale dem. Kun de offentlige budgetter kan påtage sig denne urbaniseringsgrad.

AB : De afsatte boliger dækker udgifterne, men for lav tæthed betyder at investeringerne ikke opnår en gennemsnitsprofit.

BC : Privatkapitalen kan realisere en merprofit.

Man ser at enhver nyinvestering er afhængig af de tidligere investeringer⁵¹.

På det aktuelle stade, det monopolkapitalistiske, kan dette problem få to løsninger :

o En bygherre køber et stykke landbrugsjord eller et kondemnabelt bykvarter (nedslidt arbejderkvarter) og påtager sig urbaniseringen af det. I området OA har man det offentlige foretagende (La Defense, Villes Nouvelles) i området OB et halvoftentligt foretagende (Maine-Montparnasse) i området OC kan man placere et projekt som (Parly II) der er privat ;

o Man effektuerer en " indskrænkning i rentabiliteten ". Staten betaler de infrastrukturer der er forudsat i generalplanen, den lokale kommune finansierer gennem infrastrukturelle afgifter eller over budgetlægningen det sekundære vejnet og igangsætter den sørger for resten. Dette er tilfældet i almindelighed.

Når denne anden løsning ikke er dekretet (som tilfældet er med Z.A.C.) men opstår " spontant ", profiterer jordejeren, ved frembringelsen af den intensive differential tribut gennem de offentlige investeringer, som får jordprisen til at stige, heraf og tilegner sig jordtributten. " Under total

passivitet indskrænker han sig til at udbytte det sociale fremskridt ", siger Marx. Dette velkendte fænomen er ofte påvist af Marx, J.-Cl. Dutailly eller Planlagningsmyndighederne.

Proceduren for den differentielle zoneinddeling der fastfryser priserne på det tribut-niveau der svarer til grundens beskaffenhed før den planlagte bebyggelse har som mål at undgå at den endogene tribut ikke kommer i den oprinde lige ejers besiddelse.

D. DIFFERENTIAL-TRIBUTTERNES OG DEN FASTE EJENDOMSSEKTORS SYSTEMS ARTIKULATION.

Indtil nu har vi udført en analyse af jordtributtens differentiering. Det vil sige at vi har behandlet en isoleret kapitalistisk boligproduktionsproces med skiftende forudsætninger. Nu er der kun syntesen tilbage, hvilket vil sige at vi må medregne konkurrencen mellem de kapitaler der er rettet mod igangsættelse af en social anvendelse af jord (den sociale sektor, den subsidierede, den private) til beslaglæggelse af byjord eller peri-urban jord. Med andre ord må vi gå tilbage til første underafsnit i 2. kapitels afsnit 2 : produktionsprocessen isoleret betragtet fra den udvidede reproduktion i den faste ejendomssektors system.

Denne overgang er ret så vanskelig at foretage præcist. Det er tilstrækkeligt for os at fremdrage nogle elementer der giver os adgang til at konstruere den model der har gyldighed, den model som tillader os at bestemme " urbaniseringskvantitet " gennem boligkategorier og den modsvarende jordtribut. Endvidere skal vi undersøge den rumlig sociale delings stedlig varierende dynamik ved " grænsen " mellem to anvendelser af jord. Derfor indleder vi med overgangsformen i følgende kapitel : de (tidsmæssige) variationer i Jordtributten.

1. Den faste ejendomssektors centrale rolle.

Den faste ejendomssektor er det " centrale system " gennem hvilket jordtributtens kilder og moduleringer påvirkes af variationerne i de to andre systemer der er vedføjede : samfundskapitalens udvidede cirkulation og den betalingsdygtige efterspørgsels udvidede cirkulation.

Vi kan i den forbindelse henholde os til hvad Ch. Topalov har sagt om dens funktion.

Først må vi erindre os at " den faste ejendoms " brug af jord er domineret af " den øvre tertiære brug " som tager en tribut svarende til dens særlige relationer og større end den der stammer fra den faste ejendoms igangsætter. På den anden side fremkalder (landbruget) sin egen tribut som generelt er lavere end den faste ejendomssektors, undtaget i særlige tilfælde. Fra da af er det efterspurgte byggegrundsareal bestemt, indenfor disse to grænser, af de disponible kapitalers volumen i det faste ejendomssystemets finansiering, kapitaler der fordeler sig i tre store kategorier (fri, social, subsidieret) der hver for sig kræver en specifik profitrate.

Volumen og rate er bestemt af det udvidede cirkulations Systems konjunkturmæssige beskaffenhed : den industrielle profirate, kapitaltilførslen, (kapitalhjemførelsen fra Algier f. eks.) de børsnoterede værdipapirers afkast, Statens økonomiske politik.

Den faste ejendoms del-markeder der er bestemt af hvilken relation de er anbragt i i det betalingsdygtige efterspørgselssystem (de forskellige sociale lags reventuer) sammen med den faste ejendoms finansieringssystem, konkurrerer om byggegrundene indenfor rammerne af den allerede eksisterende rumlig sociale deling. 52

Del-markedernes hierarki fastsætter ordenen for erhvervelsen af jorderne/byggegrundene. Hvis for eksempel den fri sektor overophedes søger den mod områder med færre kvoter igangsattelses " realkredit ", etc. Den " tålelige " merprofitrate for brugeren (bestemt ved dennes revenu) fastsætter altså den acceptable jordtribut for igangsætteren : det er udelukkende den sociale brug af jorden der fastsætter dens pris. Således kan man sige at boligens pris ikke stiger fordi jordprisen stiger : tværtimod er det væksten i de dominerende klassers købekraft der bevæger sig mod visse kvarterer der får jordprisen til at stige ... Endelig er det myndighederne, der er udsat for pression fra igangsættere, jord- ejere og brugere der realiserer investeringerne og fastsætter bestemmelserne for jordernes/grundenes udnyttelse. Således sættes jordtributten, hvis relation til kapitalen bestemmes af de nævnte mekanismer, i forhold til grunden. Således bliver jordens kvadratmeterpris endelig fastsat.

2. Grænseproblemet

Dette problem opstår, hvor en zone i rummets økonomiske og sociale deling ind- drages til en social anvendelse, der fremkalder en større tribut : (land- brug ----- socialt byggeri ----- havebrug ----- boligområde) renovering (slum ----- subsidieret eller fri sektor) ⁵³. Det væsentlige problem opstår når modsætningerne udfolder sig i en skarpet form, primært mellem (Igangsæt- tere / almindelige lejere og landarbejdere) og sekundært mellem (Igangsæt- tere / jordejere). Her vil vi dog kun foretage et økonomisk studie.

J.-Cl. Dutaillys skema kan altså anvendes. Vi har set hvorledes P_1 kalkuleres af igangsætteren til den tilbudte maksimumspris, f. eks. på en kornmark eller i en H.L.M. J.-Cl. Dutailly foreslår altså et skema, yderligere en ubestridelig kendsgerning (for årsagen til jordejerens ikke-økonomiske optræden) der især er gyldig for storjordejerne. Han bestemmer tributten P_2 , det minimum jordejeren kræver : det er det realiserede revenu han opnår for sin grund ved at sælge på tidspunktet t og som omfatter :

$$o \quad a = \frac{1}{r} \quad RA, \text{ den realiserede landbrugsrente}$$

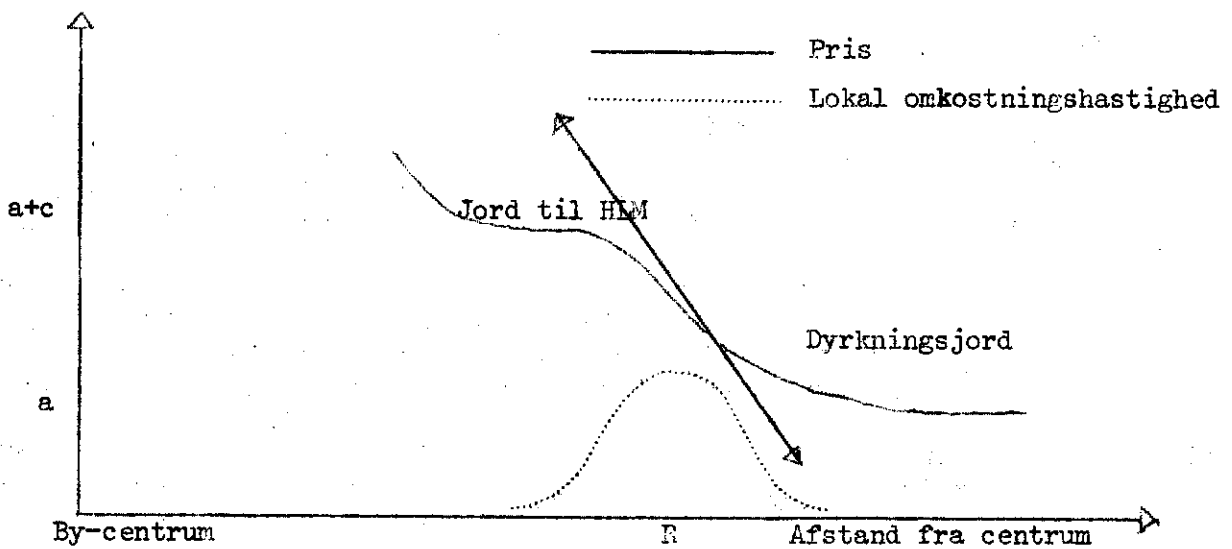
$$o \quad c = \frac{1}{r} \quad \frac{dP(t)}{dt} \quad \text{den realiserede fordel ved en tilbageholdelse af grunden i forventning om en stigning } P(t) \text{ sammenholdt med tidsfaktoren}$$

nb. (a og c i Mayersk forstand).

Hvad angår den virkelige pris P fastsættes den mellem P_1 og P_2 , de tilsvaren- de jordtributter for overordnet og underordnet brug indvirker på nærheden af brugsændringen.

Man kan faktisk se at dette skema ikke stringent bestemmer grundprisen. Vil man frem til en model for gennemsnitsjordpriserne, fra land til by, støder man successivt på jordejere der sælger til prisen a , jordejere der stikker en fraktion af byjordtributten i lommen, og sjældnere og sjældnere jordejere der afslår at realisere byjordtributten.

Francoise Taieb foreslår f. eks. at " afrette Mayers tærskelvardi " til en logistisk kurve som integrale til en " glidende " pukkel, et gaussisk udsagn der repræsenterer den stedlige urbaniseringshastighed (årlig vækstrate for den virkelige tæthed) og hvor centrum forrykkes ud mod periferien sammen med ekspansionen. Efter en nylig enquete foretaget af Inspection des Finances be- finder den " følsomme zone " sig for tiden en 50 til 70 minutter fra Paris.



I relation til teorien om vulkanøen (renten i landbruget betragtet som absolut rente for bybrug), introducerer en sådan opfattelse to væsentlige præciseringer:

- byens nærhed, der får P_1 til at vokse, tvinger landmanden til at få sin rente til at vokse, hvis han vil beholde sin jord. Han kan ikke gøre det på anden måde end at lade differentialrente 2 vokse, hvilket vil sige at gå over til gartneri. Det er centrums indflydelse på periferien;

- en rentabel landbrugsmæssig brug kan blokere for en urbanisering. I den henseende er landmandens profit (eller jordejerens) ikke den eneste grund hertil. Ifølge Le Monde er det sukkerindustriene der har forhindret opførelsen af salig Ville Nouvelle i den ny by Tigory-Lieussaint, der ligger i et område for sukkerroedyrkning.

Alt hvad der gælder for skillelinien eller grænsen mellem By-Land gælder også for alle andre grænseområder (luksus-tertiære, etc.)⁵⁴.

3. Nogle konsekvenser

Disse elementer gør det muligt for os at forstå nogle fænomener som er velkendte af de "ansvarlige" for den kapitalistiske udvikling hvor de konfronteres med jordproblemet. For eksempel fremhæver Bordier-rapporten, efter at have taget parti for Mayers teori, adskillige af de kendsgerninger der overhovedet ikke er forklaret gennem denne såkaldte teori men som afklares i lyset af en teori om jordtributten:

- o modifikationerne af "udbuddet" gennem frembringelsen af veje eller en stigning i udnyttelsesgraden får kun jordprisen til at stige (teorien om den endogene tribut);

- o boligens pris stiger ikke fordi grundpriserne stiger, det er præcis det modsatte der sker (teorien om tributten à la Engels);

- o hjembringelsen af kapitalerne i kolonierne har fremkaldt alment stigende accelerationsfaser... Progressionen i den likvide opsparing er den formidende årsag til stigningen i grundpriserne... Accelerationen i jordprisstigningerne efter 1961 falder sammen med børsdepressionen, etc. (den grundlæggende teori om jordtributten som overskud over den igangsatte kapitalens gennemsnitsprofit i relation til beskaffenheden af den udvidede cirkulations system og den betalingsdygtige efterspørgsel).

Vi skal tage disse punkter mere systematisk op i studiet af jordtributtens varianter.

Konklusion

Vi har nu set hvorledes jordtributten blev moduleret gennem artikuleringen af de forhold som er kilden hertil sammen med andre og visse agents praksisser. Sidstnævnte relationer og deres praksisser eksisterer i enhver henseende og modulerer den igangsættende kapitalers merprofitrate, hvadenten jordejendommen eksisterer eller ej.

Afslutningsvis er det væsentligt at lægge særlig vægt på dette punkt, hvis man vil undgå at jordtributten forsvinder i dens geografiske differentiering, hvormed ikke blot den spekulative grænseverdibetragtning indføres men selve marginalismen, der risikerer at smitte af på hele forståelsen af produktionen, så man falder tilbage i den neo-klassiske værdi-ideologi.

Vi insisterer endnu en gang. I hele det produktive apparat er selve profitraten for enhver isoleret produktiv proces (i forhold til markedets basispris) genstand for fluktuationer (merprofitter eller under-profitter) fremkaldt af denne proces' konkrete forudsætninger, pålagt entreprenøren (exogene) eller bestemt af ham (endogene). Marx bemærker som en af de første dette og løser således adskillige af de gåder som stoppede Ricardo⁵⁵. Men i almenhed er :

- basisprisen på den ene side på produktmarkedet et resultat af et gennemsnit ;

- og på den anden side tilgænger de forskellige entreprenører sig (eller gør sig bekymringer om) en merprofit (eller manglende indtjening) der er relateret til deres produktionsproces.

Hvad angår det første punkt har vi allerede i det foregående kapitel set hvad det bestod i. Med hensyn til det andet er det bemærkelsesværdigt at denne merprofit kan ledes i en bestemt retning af jordejendommen for så vidt angår nøglen/adkomsten til " de konkrete forudsætninger " som modulerer profitten ; og modulerer den uanset hvilke hænder denne nøgle er i.

Jordejendommen har altså nøglen til adkomsten til de velbeliggende grunde i Rummet's Økonomiske og Sociale Deling, de gode byggemodne grunde, de exogene forudsætninger.

Men jordejendommen har ikke alle nøglerne til de " endogene " forudsætninger. Den er dog klar over at finanskapitalen, som let kan mobilisere en ekstensiv kapitalmængde, vil søge til en konstant profitrate at maksimere profitmassen pr. hektar, profitmassen i forhold til jordprisen. Hvis den kender den lovlige udnyttelsesgrad, eller byplanprojekterne, kan den fastsætte en tribut der kun er overensstemmende med de mest ambitiøse kapitalistiske igangsættelsesprojekter. Præcis som den jord/grundejer der for at erhverve differentialrente 2 fastsætter sin bortforpagtning på den måde at han gennemtvinger en vis type landbrug ved at kræve det maksimale kapitalindsud.

Og hvis privatejendommen til jord nu ikke eksisterede ? Ja så ville merprofitterne fortsat eksistere, differential-tributten udtrykke sig anderledes. Et eksempel af P. Vieille : i Teheran har de handlende ofter en langvarig klassekamp mod jordejernerne iværksat en huslejestrejke i forbindelse med deres erhvervslejemål. Men den tribut der var fremkaldt gennem den tertiære brug i dette kvarter i Teheran eksisterede ikke desto mindre i samme grad ! Jordmarkedet svinder ind i Bazar og gør plads ... for et marked der med en omskrivning kan kaldes " fri gadehandel ".

Hvis jorden tilhører Staten, som gratis afstår grunde til de igangsættere, der efterspørger dem, fortsætter de stedlige merprofitter med at eksistere, men tilfalder nu de igangsættere der årder over de bedste grunde ; og boligens pris lægger sig op ad den gennemsnitlige produktionspris (undtagen det boligtilfælde som omfatter de øvre klasser, der er rede til " at betale for kvarteret " på samme måde som de betaler for navnetrækket i skraddersyet tøj). Således føres man tilbage til de industrielle merprofitter, der retfærdiggør købet af patenter, forsknings- og udviklingsomkostninger, etc. Metafysisk hjernespid ? Forhandlingerne om fordelingen af Z.A.C. viser at problemet er ved at rejse sig.

Jordtributtens variationer

Prisstigningerne på jord er ikke uundgåelige, hverken i reel eller nominal værdi, på langt eller kort sigt. Imidlertid skal vi begrænse os til det mest almene tilfælde : forandringer i jordtributtens stigninger (generaliseringen er evident).

Det første spørgsmål består altså i at studere årsagerne til denne stigning; vi har jo set at denne forringelse spiller en rolle for tendensen til at investere i jordejendom, samt at den tjener til at retfærdiggøre stigningen. Men har man en gang accepteret stigningen som næsten uundgåelig åbner der sig kommercielle muligheder : - uden køber for at sælge efter stigningen.

A. JORDTRIBUTTENS STIGNING

Tallene er kendt. Efter rekonstruktionen og den franske kapitals nye akkumulationsfase, der er karakteriseret ved en udvikling af industrikapitalen under Statens protektion, en likvidering af den oversøiske kolonial-imperial kapital, og almengørelsen af den nye " gennemsnitlige sociale bolig ", blev priserne i byerne 15-doblede (fra 1950 til 1964). Karl Marx' analyse der er kort resumeret i pkt. 7 Bilag II kan appliceres direkte herpå.

1. " Jordprisen kan stige fordi renten hæves "

Problemet har to aspekter : lokalt (jordprisen hæves på et sted) og i almenhed (jordtributten hæves som helhed).

a. Det lokale aspekt

Der kan kun være tale om en forandring af differential tributten.

- Den exogene differential tribut kan hæves ved en tendens til en forandring af den sociale eller tekniske brug af jord : man " deporterer " indbyggerne i et arbejderkvarter, man renoverer det til et " rigmandskvarter ", (Paris XIII^e) eller et forretningskvarter (Meriadok i Bordeaux) ;

- Den endogene differential tribut kan hæves :

- o fordi investeringskvantiteten der er bemyndiget gennem byplanvedtægterne vokser (U^0). Det ekstreme tilfælde opstår når der nedlægges forbud mod et byggeri ;

- o fordi en omfattende investering bliver mere profitabel end en igangsatte investering. (En stigning som induceres ved en forbedring af transportvejene ; gennem en overordnet " planløsning " i nærheden). Det er således ofte vanskeligt at skelne mellem den exogene og endogene Differential Tribut.

b. Det almene aspekt.

Indenfor det samlede urbaniserede areal kan jordtributten hæves fordi :

- man bebygger dårligere beliggende grunde. En beliggenheds differential tribut fremstår således på alle gamle grunde i byen. Dette fænomen er blevet analyseret af Mayor. Byvæksten er en permanent årsag til de samlede jordprisstigninger ;

- boligens pris stiger i et konstant størrelsesforhold til den produktive investering. Tributten a la Engels valter stramningen på boligmarkedet

over på stramningen af byggegrundsmarkedet.

Alle disse fænomener er tilstrækkelig kendte og opregnet i de officielle dokumenter med deres partielle forklaring.

2. "Jordprisen kan stige uden at renten hæves"

Her er vi inde på et vanskeligere problem. I teorien om renten i landbruget vokser rentens kapitalisering sammen med den gennemsnitlige profitrates tendentielle fald. Men for vores vedkommende udgør boligens jordtribut allerede jordprisen!

Hvad bestemmer rent faktisk "profitratens tendentielle fald"? Den har dybe rødder (arbejdets socialisering forstærker på lang sigt kapitalens organiske sammensætning) i og fremtræder også i de umiddelbare konjunkturmæssige følger-virkninger: Rentesatsen har en tendens til at falde efter en foregelse af den disponible lånekapital. " 56

Enhver revenukilde-besidder (jordejer eller kapitalist) kan da se salgsprisen stige, mens selve revnuet er konstant. I tilfældet boligen er denne effekt produceret ad to forskellige veje 57.

a. Den profitrates som den igangsættende kapital kræver aftager

Den kapitaltilstrømning som ikke ved hvor den skal lade sig investere (hjemførelsen af de koloniale kapitaler) kan let styres mod igangsættelse af fast ejendom: dette er byggeriets contra-cykliske effekt, som er blevet studeret af Vignon og Brochard i 1971 i Boligministeriet. Hvis boligens pris ikke varierer (ophører den faktisk med at falde som monopolpris) efterlader disse kapitaler som efterspørger mindre profit ikke længere en jordtribut. Her forekommer en stigning i Jordtributten i dens egenskab af merprofit fordi den gennemsnitlige profitrates falder.

b. Grundprisen for spekulationsjord stiger

Som vi kan læse ud af følgende under-titel er jordejendommen kilde til profit ved simpel cirkulation i form af "en jord-merværdi". Hvis man af en regular stigning i jordtributten venter sig at kapitalerne søger mod opkøb af spekulationsgrunde, provokerer dette i sig selv prisstigninger. Bevagelsen hviler altså i sig selv. Denne kumulative stigning er meget ustabil, eftersom det ikke er givet at den faste ejendomssektors igangsættelsessystem og efterspørgslen på boliger følger efter.

c. Kritik

Disse to fænomener spiller på kort sigt sammen og har en påviselig kumulativ effekt til følge. På lang sigt forsvinder det førstes indflydelse i andre mere generelle årsager til stigninger. Det andet udtrykker kapitalismens degeneration, enten fordi der eksisterer en oprindelig skævhed (...) eller fordi finanskapitalen på et avanceret stade i kapitalismen er stillet overfor profitrates tendentielle fald ...

B. DEN SÅKALDTE JORD-MERVÆRDI

1. Definition

I de tre første kapitler så vi hvorledes igangsætteren i den faste ejendomssektor i sin stræben efter en gennemsnitsprofit stod overfor jordejeren, der siden Revolutionen (1789) har besiddet den juridiske adkomst til jordens anvendelse. Igangsætteren købte jordejeren adkomst og betalte herfor en jord-

tribut svarende til den brug som han, igangsætter, kunne gøre af denne jord. Dette er antageligt en mekanisk anskuelse, men den er udmærket til at skematizere de problemer der rejser sig for urbaniseringen af Frankrig. Faktisk er de almene og lokale prisstigninger på jord et alt for tillokkende fænomen og jordtributten falder aldrig ubeskåret i den " oprindelige jordejers " lomme.

o En spekulant (etymologisk : en der afventer og iagttager) kan købe en grund for en jordtribut svarende til den oprindelige brug (landbrug eller havebolig) og videresælge den til en igangsætter ved hjælp af den senere almene og lokale jordtribut (store enheder) ;

o En igangsætter kan foretage den samme operation og kan i byggeriet realisere en merprofit der ikke fuldstændig forvandler sig til jordtribut.

Disse to handlinger er ikke ækvivalente. Begge foregår upåagtet i kraft af jordejerens uvidenhed om grundens muligheder. Imidlertid foretager den " ægte spekulant " sig ikke andet end " at afvente " at samfundet i omgivelserne til hans egen grund producerer en stigning i jordtributten, medens igangsætter, i det mindste delvis optræder som samfundets direkte agent ved gennem sine investeringer at forandre jordens anvendelse. Max Weber ville sige at hvis ikke de to praksisser bliver forkastet af den " katolske etik ", bliver den anden det ikke af den " protestantiske etik ".

Forskellen mellem grundens købspris og jordtributten svarende til den endelige brug kan vi kalde " jord-merværdien ". Denne " merværdi " har intet at gøre med den marxistiske, den svarer overhovedet ikke til en " tilføjet værdi ". Men termen er udbredt nok til at jeg vil benytte mig af den. Det er ligeledes det Ch. Topalov gør når han alligevel ret så formelt og ubegrundet tilføjer at " jordprisen er et kapitaliseret revenu ".

2. Jord-merværdiens tilegnelsesformer

a. Den aktive tilegnelse af merværdien

Det er den Topalov kalder " den kommercielle innovations " og " urbaniserings merværdier ". Begge har karakter af et væddemål, men begge er fremkaldt af igangsætternes handlemåde.

Den kommercielle innovations merværdi består i at forandre Rumets Sociale Deling, det være sig ved at ændre et kvarters " økonomiske og sociale status " (Paris XIII^e), det være sig ved en ny udstykningsform (Avoriaz)⁵⁸. I begge tilfælde spiller reklamen en militant ideologisk rolle, men undertiden tillader betydningen af nye faciliteter at denne merværdi forenes med en variant af differential tribut 2. Imidlertid finder der ved udbygningen af et pittoreske kvarter (Rue Mouffetard) en " psycho-sociologisk " modifikation sted af differential tribut 1.

Urbaniseringens merværdi (overgang fra landbrug til boligområde) rejser problemet omkring den materielle (vejanlæg) og juridiske (U) byggeri. Den store igangsætter etablerer selv sit sekundære vejnet (den endogene differential tribut får således dækket infrastrukturernes amortisering ind). Hvad angår byggetilladelser og variationer i udnyttelsesgrader er der tale om en labyrint af dispensationer ...

b. Den passive tilegnelse af merværdien

Her er der tale om ren og skær spekulation, en mere eller mindre velbegrundet forventning om en stigning i jordtributten. Man kan indordne den i den kategori, som Topalov kalder den " konjunkturmæssige merværdi " af meget kort varighed ved begyndelsen af et " boom ", og den han kalder " den byggemodnede merværdi " (den rumlige økonomiske og sociale delings modifikation mellem by og

land gennem de offentlige faciliteter). Man kan ligeledes knytte enhver anden modifikation hertil, der er afledt af Rummets Økonomiske og Sociale Deling : fra 1950 til 1960 er jordpriserne omkring det offentlige projekt La Defense steget fra 10 til 1000 FR. pr. m². Igangsætternes og spekulanternes fordel fremfor de " oprindelige jordejeres " består i at de i almenhed er bedre underrettet. Denne stræben efter de passive jord-merværdier lader sig vanskeligt skelne fra etableringen af reserver. De moderne igangsættere som er helt klar over den " skelnen " der er blevet indført gennem " kapitalismens etik " præler af at råde over de nødvendige arealreserver for deres produktive kapitals omslag men benægter at være i besiddelse af nogle herudover. Ifølge en enquete af S.T.C.A.U. over igangsætterne i Lyon viser det sig at de råder overskjulte reserver. Naturligvis er der aldrig nogen der skriver en monografi om spekulationsreserverne i Frankrig.

c. Igangsætter-profit, jord-merværdi, videre-salgs-politik

Igangsætternes mål er dobbeltbundne :

- realisere " den igangsættende virksomheds profit " til en gennemsnitsrate og desuden reinvestere andetsteds ;
- yderligere realisere en fraktion af merprofiten i form af en jord-merværdi.

I de to tilfælde består igangsætternes interesse i at bygge og videresælge boligen så hurtigt som muligt, indbefattet en del af jordejendommen. Glem nu ikke, at såfremt jordtributten fundamentalt opkræves over igangsætterprofiten, fremstår grundkøbet for igangsætteren som et udlæg af kapital. Igangsætternes interesse består da i at udbrede ejendomsovertagelsen (ejerlejligheder) hvilket får kapitalens omslagshastighed til at vokse.

Kapitalens almeninteresse er i overensstemmelse med dette projekt : profittens vækst gennem en acceleration af kapitalens omslag med " det styrede forbrugersamfund ". Handelskapitalens problem med realiseringen er således forvandlet til et kredit-problem for konsumenten.

Den almene tendens for byjordejendommen er altså opsplitningen, det vil sige en forværring af problemet. Igangsætternes praksis transformerer store ejendomme (dem man producerer på) til tusinder af " medejendoms tusindedele " (som der ikke bliver produceret noget på). Men, bemærker Alquier, man må skelne mellem periferi-tilfældet (hvor denne analyse er i orden) og det indre by-tilfælde. Det forholder sig faktisk sådan at

o I centrum er forholdet $\frac{\text{Tribut a la Engels}}{\text{Investeret kapital}}$ væsentligere end i periferien

og dets forøgelse hastigere : i virkeligheden konvergerer alle årsagerne til stigningen i jordtributten (differential eller absolut) i centrum, i de store luksuskomplekser og de øvrige tertiære kvarterer :

o I periferien er dette forhold mindre betydningsfuldt end forholdet :

innovationens og urbaniseringens merværdi	jorðtributten i landbruget
--	-------------------------------

Dette resulterer i at kapitalen snarere investeres på lang sigt i byernes centre (faste ejendomsjere, ejendoms- og boligselskaber, SICOMI) og snarere på kort sigt i periferien (fast ejendoms igangsættelse).

Konklusion

Jordprisernes almene stigning, der praktisk taget er uungåelig i den aktuelle konjunktur, gør tilegnelsen af en del af jordtributten mulig og tillokken-
de for handelskapitalen i form af jord-merværdien. Kapitalisterne bekymrer
sig ikke om deres almene klasseinteresse heller ikke om den kapitalistiske
produktionsmådes udvikling men om deres profit. Således dæmpes for en del
af brogerskabet, indbefattet finanskapitalen, den erklærede antagonisme mel-
lem jordejendommen og kapitalismen.

KONKLUSION

Denne analyse har påvist den marxistiske metodes effektivitet i studiet af
jordproblemet i byen. Teorien om jordtributten, hvad enten den er bymæssig
eller landbrugsmæssig, må tage sit udgangspunkt i produktionen : men " bo-
ligens " særlige karakter forpligter her til en meget kompleks analyse som
understreger den faste ejendomssektors og igangsættelsessystemets funkti-
onelle rolle som rela mellem en samfundsformations struktur og konjunktur på
den ene side og jordtributtens størrelse på den anden.

Vi har således kunnet rubricere de årsager som bestemmer denne tributs for-
delign; årsager hvor den mest grundlæggende er rummets økonomiske og sociale
deling. Faktisk skyldes differential tributens eksistens ikke jordejendom-
mens eksistens (den forsvinder altså ikke ved jordens kollektivisering)
men den kapitalistiske tilværelses rammers meget differentierede structure-
ring, der begynder med den oprindelige deling mellem by og land. " Det er
problemetets kerne, siger Engels, og det vil ikke kunne løses med mindre sam-
fundet ændres så fundamentalt at denne modsætning kan ophæves " ⁵⁹. Hvis ka-
pitalen ikke deporterede unge mand og kvinder fra Bretagne og Occitanie for
at akkumulere dem omkring de store industri- og tertiærkoncentrationer, vil-
le der ikke være et boligproblem, ej heller et byjordproblem.

Men kapitalismen er og kan ikke fungere anderledes. Fra det øjeblik kulli-
derer den med jordejendommen som opsamler differential tributten og kræver
en absolut tribut for alt hvad der foregår på jorden.

Denne tribut bringer jordejendommen i modsætning til kapitalismen på to
måder : gennem " Engels tribut " får den arbejdskraftens pris til at vokse
for arbejdsgiverne ; gennem Marx tribut " fastlåser den den kapitalistiske
udvikling i byggeindustrien. Disse to relationer eksisterer side om side til
stadighed, men det dominerende aspekt har efter 2. Verdenskrig flyttet sig
mod det andet, parallelt med rentiernes almene tilbagegang ved monopolkapi-
talismsens opstigen i Frankrig.

Men i det kapitalistiske Frankrigs VI^e Plan, der foregiver at ville accelle-
rere den almene industrialisering og dermed byvæksten, trænger byjordproblem-
ets løsning under de to aspekter sig mere og mere på.

Ved udgangen af dette studie i jordproblemet må man imidlertid ikke glemme
de andre problemer som den kapitalistiske boligproduktion rejser. Frem for
alt institutionernes og professionernes retardering (hypotekforeningerne,
notariatet, arkitekterne, etc.) som det konstant erklæres i svarene til
Baret-rapporten. Det drejer sig i øvrigt her om de " stænder " der er arvet
fra Ancien Regime, de privilegerede, de faglige organisationer, såvel som
selve jordejendommen. Herefter er der et andet problem som blev bragt på
bane i andet kapitel : købernes manglende betalingsdygtighed. " Lav en hen-
sigtsmæssig køber-kredit ordning og byggeriets problem er ude af verden " ⁶⁰.

Til slut har fjerde kapitel vist at kapitalen i dens modsætning
til jordejendommen ikke kan regne med en falles holdning hos hele borgerskab-
et, hvor en fraktion gambler på jordspekulationen.

De noter der ikke er optaget i nedenstående noteapparat er primært udeladt fordi de ikke har nogen videre forståelses- eller forklaringsværdi.

ad kapitel 1 :

6. Distinktionen mellem " formel underordning " og " reel underordning " af arbejdet under kapitalen finder vi hos Marx i kap. 6 i Kapitalen. Den af-dækker på et andet analyseniveau periodiseringen (manufaktur, storindustri, automatisering) af 1. Bog. Kapitalen starter med at underlægge sig "arbejds-måderne som de var før de ingik i det kapitalistiske forhold " ved blot at koncentrere dem på det samme sted. Den fri arbejder er formelt underkastet: han blir lønarbejder. Derpå opbryder kapitalen selve arbejdsprocessen, og installerer store maskiner som reelt nedbryder den isolerede producent, der er afskåret fra at gøre sine handlinger til sine egne. Jeg vender tilbage til denne distinktion med hensyn til byggeriet.

8. I 1971-versionen talte jeg om den " rumlige tekniske og sociale deling ". Dette kunne forlede til den antagelse at der eksisterer " tekniske impera-tiver ", som forholder sig neutrale overfor de økonomiske og sociale forhold. Det er en illusion der knytter sig til den kvantitavistiske opfattelse af " produktivkræfternes niveau ". Kinas udvikling har klart trukket disse spørgsmål frem i lyset. Se f.eks. " Processus revolutionaire et organisation de l'espace en Chine. Vers la fin des separations entre villes et campagnes " af Micheline Luccioni i Espaces et societes, no. 5.

9. " To verdener for sig " er et upræcist udtryk. For det første fordi disse to verdener ikke er selv-tilstrækkelige, de indtræder begge i en fælles reproduktionsproces, hvor byen spiller den dominerende rolle. Derpå fordi der eksisterer områder som domineres af kapitalismen hvor adskillelsen er mindre åben : Norden, Holland, etc. Der sker det at den kapitalistiske produktions-mådes udvikling, ved at nedbryde landbrugets enhed og landsbyhåndværket, ved at skabe " produktionsagglomerationer " der ikke længere er torvemarker på landet, har drevet delingen land/by til det yderste, hvilket understreger det utopiske i at " opføre byer på landet ".

11. Citeret af L. Houdeville, Pour une civilisation de l'habitat, Edt. Ouvrieres. Denne bog vil i det følgende blive benævnt med forfatterens navn.

13. Talen i Reims. Analysen som afslutter dette citat anklager " industri-samfundet " i kapitalismens sted, af ideologisk bevislige grunde. Man be-mærker sig ligheden med Proudhons tankegang, sådan som Engels kritiserer den i Boligsprogsmalet : M. Chalandon havde intet imod kapitalismen hvis man kunne undgå proletarietets elendighed.

15. Man har betragtet de samlede produktionsbetingelser og subsistensmidler, uanset deres økonomiske status, som betingelser for produktionsprocessen og kapitalkredsløbet. Vejene, havne, etc. er således fixkapital, den konstante kapital's løbende funktionsomkostninger, og boligen ... den variable kapital tjener til rekonstitution af arbejdskraften.

Denne betragtningsvinkel er for øjeblikket ikke gennemarbejdet men, det er en almen teori om de offentlige investeringer på et solidt grundlag. Men den overfladiske anvendelse af, kapitalbegreberne må ikke få os til at glemme,

at selvom de indgår i den kapitalistiske reproduktion, så er en stor del af dens elementer produceret uden direkte at sigte mod profit og distribueret på en ikke-markedsmæssig måde. Som Marx bemærker i sit kapitel om overførslerne i Grundrids, Samfundet producerer dem over sit Revenu, og ikke over sin Kapital.

16. Se Alain Juillets artikel i La Vie Urbaine, 1971, no. 3 : "overførslernes stilling i kapitalcirkulationen ". Hvad angår Statsfonds, med undtagelse af inflationen, er de ikke andet end en del af den almene merværdi, eller rettere forlodsopkrævninger over gennemsnitslønnen : det drejer sig altså om en frivillig overførsel, som konjunkturbestemt fungerer til fordel for det ene eller andet sociale lag.

17. Denne rapport vil i det følgende ganske enkelt blive benævnt den VI^o Plan. Der er ikke mulighed for misforståelser, når jeg anvender et dokument som ikke bærer denne betegnelse.

19. Se Henri Lefebvre, La vie quotidienne dans le monde moderne.

21. Collectif logement, pamflet som blandt andet er redigeret af medlemmer i U.P.6, Arkitektskolen Paris.

23. For Alain Rist, er det endog på dette konkrete plan at modsigelserne mellem borgerskabets fraktioner reguleres, endnu mere præcist på de "sociale strukturers " plan, lokale sociale under-formationer. Det er på dette plan at de kollektive faciliteters udvikling foreslås, kontrolleres og forkastes, den industrielle udvikling på lokal kapitalbasis eller det modsatte de store nationale eller multinationale selskaber, etc.

24. Se Gustave Massiahs studie over tilværelsens og bebyggelsens rammer i Critique socialiste no. 4.

26. Man har endog forsøgt at sige : byggearbejdernes " Fysisk" og " moralsk" er det korrekt, men økonomisk vil det være ukorrekt. Under den kapitalistiske produktionsmådes betingelser, er produktionsprocessen enheden af en arbejdsproces, og en kapitalværdiøgningsproces, med virksomheden som ramme om denne enhed.

27. I sig selv - per definition - er denne pengesum ikke kapital med mindre man anvender den for at få den til at vokse. Det der er formålet, for den eksisterende værdi- eller pengesum (en indre tendens og impuls) bliver et mål og en hensigt for den kapitalist der besidder denne pengesum og sikrer denne kapitalvækstfunktion, siger Marx, Kapitalen, 6. Kap.

28. Se også overførslerne i kapitalkredsløbet. I virkeligheden afhænger de økonomiske modaliteter ved Statsinterventionen af mange bestemmelser, primært af det stadium den kapitalistiske produktionsmådes modsigelsers udvikling er nået til i den nationale samfundsformation ligesom denne formations særegenheder der afhænger af dens tilblivelse.

29. Denne dominans er tidligere blevet etableret, med undtagelse af den der vedrører de øvre tertiære brugere, som vi alligevel betragter som en slags "privilegerede" i forhold til boligen. Men dette repræsenterer ikke ret meget på overfladen, og det er ikke sikkert at de "dominerer" de virkelig luksuriøst udstyrede boliger. Et grundigt studie af det 8. arr. og det 16. arr. viser måske at krigen mellem boliger og kontorer ikke udelukkende er økonomisk.

31. K. Marx, 6. kap. i Kapitalen.

32. Analyserne af den "skjulte indbildning", "konsumtionssamfundet" og alt det øvrige jeg har beskrevet som "det varehandlende skuespilsamfund" i første kapitel ved vi tilstrækkelig om på nuværende tidspunkt. Lægevidenskabens farmaceutiske indstilling er et slående eksempel. Hvad angår boligen kan man henholde sig til Massiahs analyse i den allerede citerede artikel over dialektikken mellem produkt og behov. "Produktionen forsyner ikke blot behovene med materialer, den forsyner også materialerne med et behov". (K. Marx, Introduktion til kritik af den politiske økonomi).

33. K. Marx, 6. kap. Kapitalen.

34. Collectif logement. Denne brochures kapitel om boligen i den gennemsnitlige sociale konsumtion ligger til grund for hele det afsnit og burde citeres i sin helhed.

36. Collectif logement, ligesom de følgende citater.

37. N. Portas, Cahier du Centre scientifique et technique du bâtiment, 1967.

38. Le livre noir du logement, Jean-Paul Roulleaus enquête, i det følgende benævnt ved forfatterens navn.

39. Samtlige tal stammer fra et studie over Byggeriets ledelse, i feb. 1970, Analyse af koherensen mellem den offentlige støttes mekanisme og husstandsindkomsternes fordeling. Hovedvægten er naturligvis lagt på den del af indkomsten der går til bolig.

40. Den patrimoniale finansiering (via revenuet), marginal, er på dette tidspunkt ikke på tale. Den lyder en i udstrakt grad ekstra-økonomisk logik (i det tilfælde hvor ejeren af en parcel lader sit hus opføre herpå). Imidlertid kan dette, i Louchour lovens tilfælde, ikke at forglemme ejendommens ideologiske rolle, det ene eller andet tidspunkt, være af stor betydning. Til slut kommer den til at medvirke i urbaniseringens dynamik i periferien. Der vil blive lejlighed til at vende tilbage til dette. For øjeblikket kan vi anerkende at den hele tiden er domineret.

ad kapitel 2 :

1. Dette studie er et fremragende eksempel, her i den Franske Skoles version, på den historiske materialismes dybde og rækkevidde appliceret på et afgrænset område af den franske samfundsformation. Gennem et forudgående studie som er foretaget gennem interviews har Topalov undgået at spille tiden med anekdoter og empirisme.

2. " Byggeriets industrialisering og professionernes organisation konkurrerer om byggeriet. " En rapport der er forelagt premierministeren af Jean Barats.

5. I marxsk forstand vil det sige virkeliggjort uafhængigt af et hvert andet der kun opstår og opnår konfirmationen af sin sociale nytte posteriori.

6. Marx betragter " de store jordejere " som konstituerende klasse i den " rene " kapitalistiske produktionsmåde. Lenin indvender (i Kapitalismens udvikling i Rusland) at selvom jorderne faktisk besattes gennem de forskellige kapitalistiske udbytninger medfører det ikke andet end at jordejendommen bliver privat eller en klasses.

Egentlig er der tale om en " arv " fra den feudale produktionsmåde. På dette punkt i analysen kan jeg fuldt tilslutte mig P.P. Rey. Der er nu kun tilbage at forklare hvorfor en ting som en juridisk ret kan medføre sådanne økonomiske virkninger : den får fornuft i tilfældet landbruget (opretholdelsen af udbytningsforholdet af landarbejderne gennem den absolutte renté). En lignende forklaring kan ikke anvendes indenfor den bymæssige ramme.

8. Den vanskelige analyse af magtforholdene i det indre af en produktionsproces, som gennem lang tid er blevet mystificeret ved en skolemesterversion af den marxistiske økonomi (eksklusiv grænsenytteøkonomien) skrider nu fremad, især takket E. Balibar og Ch. Bettelheim. Ejendom og besiddelse betegner " visse produktionsagenters forhold (altså de økonomiske enheder som de kontrollerer) til produktionsmidlerne der fungerer i enhedernes indre som kontrollerede ", for så vidt som :

- i tilfældet besiddelse, " dominerer disse agenter arbejdsprocessen i hvilken deres produktionsmidler såvel som deres materielle reproduktionsbetingelser indtræder ". Dette er " evnen til at tage produktivkræfterne i brug;

- i tilfældet ejendom, " dominerer disse agenter produktionsprocessen i hvilken såvel produktionsmidlerne som de sociale betingelsers reproduktion indtræder ". Dette er " magten til at indvirke på de genstande som den er bærer af til de givne formål og til at råde over de opnåede produkter ved hjælp af produktionsmidlerne. Denne magt kan udvikle sig til en koordinerings- eller ledelsesmagt af arbejdsprocessen og til en affektationsmagt over de opnåede produkter til de givne formål ". (Se f.eks. Bettelheim : Socialism och økonomisk planering, s. 133-35, Partisan 1971).

10. K. Marx : " I løbet af deres udvikling socialiseres og bliver samfundets produktivkræfter direkte kollektive takket være Kooperationen, arbejdsdelingen i det indre af værkstedet, maskinismens anvendelse og de omdannelser som produktionsprocessen tilskynder til takket være den bevidste anvendelse af naturvidenskaberne, af mekanikken, af kemien, etc., appliceret på de bestemte teknologiske endeligheder og takket være alt der knytter sig til arbejde udført i stor målestok. " Den reelle dominans virkning fører således ikke blot til en merværdivækst gennem en vækst i medarbejdets timeantal men gennem en sænkning af arbejdskraftens værdi nødvendiggør arbejdernes produktion af subsistensmidler mindre arbejde : det er det Marx kalder den relative merværdi. Den reelle ikke-dominans i den kapitalistiske byggeproduktion fører således gennem de dyrere boliger til proletarernes fordyrelse (for arbejdsgiverne i alle brancher).

11. Denne analyse af produktivkræfterne som en relation mellem direkte producent og arbejdsmiddel er især blevet fremskyndet af Balibar. Men man finder også talrige anmærkninger hos Marx, især i Grundrids, VI. kap. etc.

13. Den igangsættende kapital 4 eksistensmotiver medfører ikke nødvendigvis at bygherren udøver alle funktioner. Faktisk er de ofte forenet selvom de undertiden er lagt ud til forskellige afdelinger af samme igangsætterbank-gruppe.

14. I virkeligheden bliver vi i boligproduktionens struktur i stand til at bestemme et ikke-sammenfald mellem ejendoms- og besiddelsesrelationerne som gør det muligt at klassificere det i en "overgangsform" sammen med den simple kooperation (byggeri gennem håndværk) eller den komplekse kooperation (det "rationaliserede" byggeri i Baretsk forstand) og på samme måde som manufakturen sikrede overgangen fra korporativt håndværk til storindustri.

Dette betyder naturligvis ikke at jordejernes undertrykkelsesmagt som klasse udenfor kapitalismen fremkaldte en industrialisering. "Markedspolitikken" forudsætter andre elementer: især den massive produktion af byggemodne grunde gennem det offentlige og ideologisk bruddet med en bestemt opfattelse af "relationen til home sweet home".

15. Vi vil ikke brede os over de juridiske ydre og pseudo-konkrete former som agenterne lever under i denne proces. Vi søger teoretisk at nå frem til hvor merværdien dannes og ud af hvilken kapital.

16. Det er i det mindste den ideologiske opfattelse med hensyn til dets moralske aspekt. I den psykologistiske ideologi der ligger under for grænse-nytteteorien, kan renten udledes af forskellene i de individuelle realiseringstræder. I virkeligheden producerer lånekapitalen ikke rente i større omfang end cirkulationsforløbet på et bestemt tidspunkt hos en kapitalist der anvender den produktivt: renten er en del af merværdien, af et ikke-betalt mer-arbejde.

17. Denne polemiske bog er teoretisk set ret så forvirrende med undtagelse af tredje kapitel. Engels foretager ikke en analyse af jordrenten; i virkeligheden fastholder han implicit en enkel form som i denne epoke lå fjernt fra den vigtigste.

18. Man ved at den faste ejendomsejer også her optræder som førfinansier. Dette er "Topalovs 2. configuration".

20. Allusion til de lejemål der løber over 99 år; den mest betydningsfulde configuration i England i dette tidsrum.

27. I denne "konjunktur" opstiller jeg (en smule vilkårligt) betingelserne for hjælp til en person i form af en allokation eller kreditmulighed.

28. Jeg indrømmer, at der findes monopolistiske profitrater der ligger over konkurrencebestemte profitrater i små- og mellemstore virksomheder. Dette skyldes den ulige profitrater under monopolkapitalismen.

29. C. Topalov giver et eksempel fra første halvdel af 60'ne (uden at nævne at det har sin baggrund i det udvidede cirkulationssystemets udvikling).

Jeg mener at man kun ved at tage sit udgangspunkt i den forudgående slags teoretiske analyse kan opstille en model af den faste ejendoms- og jordkonjunktur. Man må altså medregne byggevirksomhedernes kapacitet, etc.

ad kapitel 3 :

6. " Bidrag til studier af jordrenten på byjorder " (Alquier) og " Findes der en byjordrente " i *Especies et Societes* no. 2.

8. Her er der naturligvis tale om den tribut der er fremkaldt ved brug af jord i den kapitalistiske boligproduktion. Denne definition er helt og holdent generaliserende : der eksisterer en type jordtribut for så vidt som jord- ejendommens artikuleringer eksisterer sammen med den kapitalistiske værdiøgningsproces.

11. Et offentligt foretagende køber grunden til den tidligere landbrugsjodpris PA (forudsat at de pågældende myndigheder har sørget for at " indefryse prisen i forhold til tidsfaktoren " gennem en særbehandling ved planlægningen af byggezonerne, og hvis Grund-/ejendomskontoret kan opnå tilstrækkelige kreditter.) Det offentlige foretagende : sørger for byggemodning til arealprisen C. Det videresælger herefter grunden til en igangsætter således at regnskabet lige akkurat balancerer.

13. RD bestemmer de forskellige differentialrenters sum.

18. I vores gennemgang har vi vist hvorledes markedsprisen (og alt af værdi for, sammen med udttelsesrestriktioner, produktionsprisen) indholder en merprofit til dem der producerer under de bedste betingelser indenfor hver enkel produktionssfære (...) En merprofit kan være årsag til at visse produktionssferer ikke omdanner deres vareværdier sig produktionspriser i det de går ud fra en reduktion af deres profit til en gennemsnitsprofit. I jordrentesektoren skal vi undersøge den form de til slut antager i de to merprofit-tilfælde. Kapitalen bd.III.

19. *Marche des terrains et societes urbaine*, edit. Anthropos. Dette mod-eksempel gjorde det forståeligt for mig hvad vulkanø-modellen uændret siden Adam Smith bestred.

22. Det vil sige mellem renummedianen for de 10% fattigste og renummedianen for de 10% rigeste. Faktisk har den første 10-del ikke adgang til De sociale Genhusningsprogrammer og må være tilfredse med deres barak-boliger.

32. Her hvor klassifikationen af differential tribut 1 og 2 bliver behandlet. Så langt som hertil taler vi ligesom Marx om differential tribut 1 når forskelligheden hviler på grunden og differential tribut 2 når forskelligheden hviler på niveauet for den investerede kapital.

35. De praktiske former kan naturligvis være forskellige :

o En igangsætter (G.F.F. i Montparnasse) kan producere lokaler og videre-sælge dem til en virksomhed (ligesom maskiner-værktøj) : her er der tale om en intern operation i sektor I (produktion af produktionsgoder) og ikke i sektor II (konsumtionsgoder) som i bolig-tilfældet.

o Et ejendomsselskab kan for en industri- eller handelsvirksomhed (S.I.C.O. M.I. købe lokaler og leje dem ud til en tertiær virksomhed. Men her er der endnu tale om en intern kommerciel teknik i sektor I der minder om et " leasing " produktiv apparatur.

Disse to notater giver os lov til at vende tilbage til det mest simple type-tilfælde, hvor virksomheden køber sine lokaler for/til bygherren. Men i de 2 tilfælde bliver " jordejeren " igangsætter eller til S.I.C.O.M.I.

40. Dette er naturligvis ikke særegent for landbruget. For Marx forøges afkastet på gennemsnitligt sigt (det vil sige at det inddrager investeringen på det indkorporeerede tekniske og økonomiske udviklingstrin) men produktionsværdien og produktionsprisen for en vare bestemmes af de gennemsnitlige produktionsbetingelser, den branches kapitalister som " overudbytter " eller underudbytter alt efter om de ligger over eller under " investeringsniveau ". Det der er bemærkelsesværdigt i landbruget er at merprofitterne kan erhverves af jordejeren.

50. Denne proces er langt mere omfattende end den kapitalistiske boligproduktion. Det er gennem " igangsætter " og ikke " bygherre " agenten man bestemmer den der styrer denne proces.

51. Dette fænomen må ikke forveksles med et andet, som Marx påviser, men som man kan betragte som " absorberet " af det første : den tidligere investerede kapital fortsætter sin økonomiske amortisering. Tæthedsdifferential tributten hæves snarere i almenhed end amortiseringen.

52. Mere præcist udtrykt er det gennem dette procesforløb at den allerede eksisterende rumlig sociale delings tætheds- og mutationsrytme og dennes urbaniseringsudvikling på jordens andre teknisk-økonomiske anvendelser (som landbruget) fastsættes.

54. Faktisk drejer det sig her om grænsen mellem " Landbrugsjord - og H.L.M. jord ". Den vulkanistiske-ø-teori og den radiocentriske teori om Rumets Sociale Deling får et afgørende slag når der trækkes en grænse mellem en ørken og en luksusbolig. Paul Vieille viser altså at den opnåede tribut i ørkenen allerede er den der svarer til den fremtidige sociale brug.

55. Disse fænomener kaldes desuden " økonomiske renter " selvom de ikke kan overdrages til nogen !

56. Det er i denne form at Marx i tilfældet med renten i landbruget anvender værdiloven. Man ser at denne " effekt " i sig selv er meget almen i forbindelse med profitratens tendentielle fald og den voksende vanskelighed med at efterstræbe en udvidet akkumulation. På det monopolkapitalistiske stade er det til slut under den form at den fundamentale modsætning mellem produktionens socialisering og den private tilegnelse af produktionens produkt klart udtrykker sig.