

Quelques problèmes de la production monopoliste d'espace urbain

par Alain Lipietz

Ingenieur des Ponts et Chaussées - Economiste CEPREMAP

Au stade monopoliste du capitalisme, la contradiction fondamentale entre le caractère de plus en plus social de la production et de la reproduction, et le caractère privé de la direction des processus productifs et de l'appropriation des produits, cette contradiction ainsi que les moyens de la résoudre prennent des formes nouvelles. Elles se traduisent par un remaniement des fonctions économiques dévolues à l'Entreprise, à l'Etat, au Marché. Dans la (re) production de l'espace social, ces remaniements s'observent tant au niveau général de l'urbanisme, qu'à celui de l'architecture des logements. Le tribut foncier (le prix du sol) change lui-même de déterminants et pose de nouveaux problèmes qu'il faut résoudre au niveau politique. Des formes nouvelles de combinaison public/privé sont expérimentées aux niveaux de la programmation et du financement de la production du cadre bâti.

comme une contrainte « naturelle » et exogène à toutes les activités qui s'y déroulent (production-consumation-etc...).
- l'apparence inverse que l'espace social, ou du moins son support le plus matériel (le cadre bâti), est le produit d'activités privées (celles des promoteurs, ou de l'administration...).

Comme il est clair que cette deuxième optique ne saurait rendre compte de la « production d'espace » (malgré les tentatives du type de celle d'Alonso qui cherchent à construire un équilibre de la production-consumation de l'urbain inspiré des modèles marginaux de l'équilibre général) on peut être tenté de distinguer, d'une part, un « procès de production de l'espace social », d'autre part, des « procès (articulés au premier de production d'éléments du cadre bâti ». Mais cette voie est elle aussi illusoire : si un procès mérite d'être réputé « sans sujet », c'est bien celui de la production de l'espace, qui n'est encore une fois qu'une des dimensions de l'existence matérielle de la reproduction sociale. Tout au plus, l'espace social est-il passible d'un « généalogie », mais il n'est pas le produit d'une activité spécifique.

3. — Cependant, le stade monopoliste du capitalisme se caractérise par une résolution partielle, à l'intérieur de certains agents ou groupe d'agents économiques, de cette fameuse contradiction social/privé. Cette « intertortion » de la contradiction se traduit par un déplacement relatif des deux institutions qui constituent les appareils de résolution externe de la contradiction : le marché et l'Etat, ces deux entités que la division du travail et la propriété privée ont élevés en puissance « au-dessus » de la société des agents privés.

Dès lors, la « production d'espace social » par un agent économique (promoteur, aménageur) peut avoir un sens. Tout relatif, il est vrai : la production de Parly II, d'Avortaz, ou de Fos sur Mer, présuppose une division interrégionale (et internationale) de l'espace social, lement déjà donné. On ne fait en un sens que changer d'échelle (par rapport au promoteur qui construit un immeuble neuf de luxe à la place d'un ancien dans le XVII^e arrondissement). Voir ! Ne serait-ce que par la multiplicité des instances mises en cause et la modification radicale de la micro-formation sociale que représente ce type d'opération (urbanisation par grands ensembles rénovation urbaine), c'est l'activité même de l'opérateur économique qui se trouve englober divers mécanismes et fonction jadis dévolus au marché ou à la puissance publique. Il n'y a pas cependant fusion entre les trois entités, mais redécoupage de leur rôle respectif dans la résolution de la contradiction social/privé. Tels sont les problèmes que nous allons tenter d'évoquer.

I - LA VILLE CAPITALISTE

1. — Pour autant qu'elle est la forme d'existence du mode de production capitaliste dans ses branches industrielles (mais elle est bien plus : elle est la forme d'existence principale des formations sociales où domine — *parmi et après d'autres* — ce mode de production), la ville est d'abord une « agglomération pour produire ».

Elle se caractérise par :

— L'apparition de « lieux » spécifiques de la production manufacturière, déterminée par les impératifs de l'économie spatiale (proximité des matières premières, des moyens de communication). Une fois le processus amorcé, la socialisation du travail appelle la pour-

1. — Le « cadre de vie » n'est rien d'autre que la reproduction sociale (c'est-à-dire : la société pour autant qu'on ne prend pas en compte sa transformation historique sous l'effet du mouvement des masses) dans son existence matérielle (1). « L'espace social » est une des dimensions (la dimension spatiale) de ce cadre de vie. C'est donc une des catégories de l'existence matérielle des rapports sociaux. Il ne faut donc pas appréhender l'espace en tant que « reflet » (ou support du reflet ?) des rapports sociaux qui existaient « ailleurs » : en revanche, dans la reproduction sociale, l'espace matériel apparaît tantôt comme un effet de ces rapports, tantôt comme un déterminant de ces rapports : décomposition purement intellectuelle encore une fois, les rapports sociaux n'étant jamais que des rapports entre des hommes et des choses qui ont bien une dimension spatiale.

2. — Dans une société où il n'y aurait pas de différence entre le travail social et les travaux concrets, la question du rapport entre « l'espace social » et les « pratiques sociales » ne se poserait pas : Ce serait l'espace de cette pratique. Ce qui vient compléter les choses au sein du mode de production capitaliste, c'est que le travail social se présente comme somme de travaux privés, effectués indépendamment les uns des autres. Cette contradiction (social/privé) soulève une double illusion :

- l'apparence d'une autonomie de l'espace social par rapport aux activités qui s'y déroulent, autonomie qui dépasse le fait que toute activité s'inscrit dans un cadre de conditions toujours déjà données, héritées du passé. Je veux dire que l'espace social s'impose

(1) Les thèses énoncées de façon abrupte dans cette introduction, ainsi que les développements qui constituent le corps de cet article, ont été présentées dans mon livre *Le Tribu foncier urbain* (Paris, Maspéro 1973) et dans un rapport du CPERMAP à la DATAR sur la *Structuration de l'espace*. Je ne fournirai donc ici ni démonstration ni bibliographie. J'ai simplement voulu systématiser dans cet article ce qui concerne les modalités de la coopération Etat/entreprises monopolistes dans la production du cadre bâti urbain.

suite de cette concentration géographique : la ville est le terrain d'élection des « effets externes » (2). De même, se constituent des lieux de commandement des affaires économiques, financières et politiques.

— Un rassemblement de vastes foules prolétaires, à loger tant bien que mal, et qui ne sont logées qu'en vue de reconstruire leur force de travail de façon à pouvoir continuer à produire. Leur logement est un « coût social d'exploitation », contrairement à celui de la bourgeoisie et des classes dominantes, qui est un moyen de jouissance qui compte comme « revenu ».

Deux conséquences :

— La division technico-économique du travail qui règne au niveau des forces productives et des rapports de production se redouble en division technico-économique de l'espace (D.T.E.) : ici le port, là la fabrique, là les bureaux, là le logement.

— La division sociale du travail, qui règne au niveau des rapports sociaux de production, se redouble en division sociale de l'espace (D.S.E.) : ici logent les patrons, là les ingénieurs, là les ouvriers.

Cette double structuration se combine en une division économique et sociale de l'espace (D.E.S.E.), effet sur la société urbaine de la totalité des instances de la formation sociale.

2. — La D.E.S.E. au sein de la ville repose sur une première division radicale : villes et campagnes. Cette coupure structurelle est globalement déterminée historiquement, tant par le niveau des forces productives (la capacité de nourrir les citadins) que par les rapports de production (le besoin des classes dominantes que les producteurs soient ici ou là). Quant à ses limites précises, géographiques, elles sont à tout moment fixées, à la fois matériellement (voies) et administrativement (périphéries urbaines).

La division technico-économique de l'espace est doublement déterminée techniquement et économiquement par la nature des installations qu'elle requiert et par le mode d'articulation des fonctions que permet le développement des transports et des communications. Tout cela n'a évidemment rien de purement technique. La séparation même des zones d'habitat et des zones d'emploi est une opération politique et idéologique qui a parfois nécessité des mesures spécifiques de l'Etat. Il suffit de remarquer qu'elle est reconstruite soigneusement dans le « zoning » des villes nouvelles.

La constitution de la D.S.E. est un phénomène extrêmement complexe. A la fois pure inscription de la structure sociale, résultat direct de l'économique, et aussi effet conscient des pratiques sociales et du pouvoir des classes dominantes, elle est multiple et déterminée par la totalité des instances : économique, politique, idéologique. C'est un cas typique de « processus de reproduction », jouant sur toutes les instances à la fois :

(2) On appelle précisément « externalité d'urbanisations » les flux non marchands de valeur d'usage entre activités de branches différentes, et plus généralement les modifications ni contractuelles ni marchandes des conditions des activités de branches différentes provoquées par leur proximité spatiale au sein d'une agglomération urbaine. Si de tels flux sont baptisés « externes », c'est bien du fait de la contradiction « social/privé ». Ils peuvent d'ailleurs être « internalisés » dans le cas de la promotion monopolistique de l'espace (exemple : les stations modernes de sport d'hiver ou hôtels et remontées mécaniques sont financés par un seul groupe financier).

— Elle est d'abord rendue possible et déterminée dans sa forme spatiale elle-même, par l'état du système des transports urbains : développement de transports en commun et de l'automobile comme marchandise de masse, innovation de l'ascenseur qui a permis l'existence d'immeubles entièrement bourgeois ou entièrement ouvriers.

— Elle est ensuite confirmée par un traitement différencié de l'aménagement urbain (équipements publics). C'est une conséquence immédiate des choix de classe du Pouvoir. Mais c'est aussi un retour de l'économique sur l'urbanisme (surdétermination par la rente foncière, cf. *myfza*, 3^e partie).

— Elle est socialement et consciemment voulue : le cas le plus typique est celui de la ségrégation raciale, l'arrivée d'immigrants de couleur faisant fuir des classes moyennes blanches.

— Elle est l'objet d'une pratique spécifiquement politique. L'urbanisme devient un élément stratégique du maintien de l'ordre. Cet « urbanisme policier » est clair chez Hausmann, ainsi d'ailleurs que dans la pratique du zoning.

3. — Mais la ville, en tant que dispositif matériel, n'est pas seulement la forme d'existence d'une structure sociale, elle est aussi la forme matérielle des paradoxes aux contradictions de cette structure. Or la contradiction fondamentale du capitalisme (entre le caractère de plus en plus social de la production et le caractère privé de l'appropriation) se concrétise en deux problèmes nodaux :

— La baisse tendancielle du taux de profit qui traduit au niveau de la mise en valeur du capital l'alourdissement de sa composition organique, c'est-à-dire le poids de plus en plus grand des installations et machines par rapport à la force de travail qui les met en œuvre.

— La contradiction « production/réalisation » qui traduit la difficulté croissante à réaliser sur le marché la valeur des produits de l'exploitation capitaliste.

4. — Relativement au premier problème, la ville, comme agglomération pour produire, se présente en quelque sorte comme un « coût d'exploitation » social, comme une immense agglomération de capital constant particulièrement fixe et de capital variable immensément exigeant (surtout à l'époque actuelle, on le verra plus loin). A ce titre, la croissance urbaine précipite la baisse tendancielle du taux de profit global. En revanche, pour chaque capitaliste particulier, s'il peut considérer la ville comme un « don » gratuit, sa présence dans la ville est source d'économies en investissements particuliers et, comme on le verra, en temps de circulation du capital.

Ce problème classique (divergence entre l'intérêt de chaque capitaliste privé et du Capital en général) requiert l'intervention de l'Etat, qui prend à sa charge une grande partie des coûts. Cette prise en charge peut se faire de plusieurs façons, par exemple par la budgétisation de certains équipements soustraits à la circulation marchande (services « gratuits ») et par la nationalisation où, sous contrôle de l'Etat, des sociétés fournissent des services vendus au prix de revient, c'est-à-dire sans récupérer leur part de profit, voire de façon déficitaire.

5. — Relativement au second problème, la ville est par excellence la forme achevée d'une société marchande : aucun individu ne peut y subsister du produit de sa propre activité ; la division du travail (et la dépendance de l'individu à l'égard du marché des biens et des services) y est poussée à l'extrême. De même que le capital, après avoir soumis formellement le travail, a bouleversé réellement le processus de travail, de même après avoir investi formellement le processus de circulation des marchandises, il l'a entièrement remodelé et il n'a pu le faire qu'en imposant sa domination sur l'ensemble de la vie quotidienne.

Né se contentant plus comme jadis de trouver aux colonies des débouchés pour ses produits, il a « colonisé la vie quotidienne ». En termes urbanistiques, cela suppose que l'effet d'isolement de l'individu par rapport à toute communauté indépendante du marché capitaliste soit poussé au maximum, et qu'en revanche « l'accessibilité » aux centres de vente de la force de travail et d'achat des biens de subsistance joue un rôle capital. Le grand ensemble organisé autour d'une gare et d'un centre commercial en est la forme caricaturale.

6. — Ainsi se détermine une certaine norme de production et d'usage de certains « casters » de la D.E.S.E. : les secteurs d'habitation. Plusieurs casters sont ainsi définis : depuis les secteurs de consommation somptuaire du revenu du capital, jusqu'aux secteurs de reproduction la plus stricte (et encore !) de la force de travail la plus déqualifiée, en passant par les secteurs de consommation normale de production et d'usage de certains « casters »

et la valeur (le capital) qui se met en valeur en se faisant marchand-logement, ou plutôt marchandise-quartier (opérations du « secteur libre »).

Mais pour préciser cette norme de production, il faut définir plus exactement la place du logement dans le cycle de circulation du capital social.

II - LE LOGEMENT CAPITALISTE

1. — Le logement occupe une place importante dans le cycle de rotation du capital, tant privé que social : c'est une composante décisive de la fameuse « consommation sociale moyenne » qui fixe la valeur de la force de travail.

Ce caractère décisif tient à son poids renforcé par son indivisibilité.

Au stade concurrentiel du capitalisme, et surtout lors de l'accumulation primitive, la tendance était à la réduction drastique de ce coût pour le Capital : ce fut l'époque du « logis-tanrière », et ça l'est toujours pour de nombreux travailleurs immigrés.

(3) Je fais allusion au rôle expérimental et démonstratif que joue le mode de consommation de la petite bourgeoisie moderne salariée (techniciens et cadres, rôle à la fois économique (fixation par comparaison de la norme de consommation ouvrière) et politico-idéologique (Allusion de l'unité et de la continuité de la hiérarchie sociale repérée au niveau de la consommation). Un tel rôle suppose une très large unité qualitative des modes d'habitat, de transport, etc., unité qui constitue la base matérielle de l'hégémonie des classes dirigeantes.

2. — Mais au stade actuel du capital (monopoliste), il y a nécessité (pour le capital) de développer la sphère de circulation de ses marchandises, en particulier sur le terrain le plus stable qui soit : celui de la reproduction de la force de travail elle-même. Nous n'avons pas ici à discuter si l'élévation de la quantité (et de certaines « qualités ») des valeurs d'usage ainsi acquises de façon marchande (alors que jadis elles pouvaient l'être différemment) par le travailleur peut s'interpréter ou non en terme de « dépaupérisation ». Insistons simplement sur le fait que ce développement de la « société de consommation » s'accompagne d'une part, de la hausse de la productivité du travail salariée (et qu'elle peut donc s'accompagner d'un accroissement du taux d'exploitation) et d'un pillage des produits des pays domestiques, et que, d'autre part, elle se matérialise essentiellement par une mécanisation du travail domestique (qui « libère » la femme pour le travail salarié) et une privatisation de certains coûts jadis inexistants (transports domicile-travail).

Ainsi se constitue une norme nouvelle de consommation ouvrière incorporant une grande quantité de travail capitaliste, offrant des débouchés aux produits de la Section II de l'appareil productif, et impliquant une planification du salaire (et du remboursement des emprunts) qui ligote encore mieux le travailleur au capital monopoliste.

La valeur de la force de travail n'est plus seulement un paramètre du processus de production déterminant le taux de profit. C'est aussi un paramètre du cycle de circulation déterminant le volume du profit.

Plus particulièrement, le logement, qui était déjà un paramètre tactique du capital variable dans le cadre de la colonisation de la fonction de pôle structurant de la consommation ditée dans la vie quotidienne. A cela bien sûr se combi- ne un rôle politique : le logement doit être assez complexe pour mobiliser les « temps-libres » (télévision, appareillage électro-ménager) et permettre une suppression progressive des « espaces libres ».

Ce type de logement est « une valeur d'usage nouvelle qui requiert un type moyen d'équipement fort et bien défini » : auto, électroménager, mobilier, télévision...

3. — Il existe donc un « logement social moyen » bien défini répondant à des fonctions précises qui dépassent la simple fonction d'abri. Or, la définition de ce besoin a largement précédé comme norme universelle son apparition massive sur le marché, parce que les conditions capitalistes de production le rendait insolvable.

Il s'agit là d'un problème de distribution qui, par le biais du taux d'intérêt, se double en problème de financement. C'est donc l'Etat qui l'a pris à sa charge. Parce que c'était indispensable, l'Etat a assumé la production d'un élément rentrant dans la production du capital variable, comme il avait assumé la production d'éléments du capital constant (intra-structures). Ainsi s'est constitué un secteur social du logement dont le caractère transitoire a été maintes fois proclamé.

4. — L'analyse qui précède, qui définit le logement social moyen comme besoin autonome, est valable pour la classe ouvrière et les petits « cols blancs ». Il reste un vaste espace de « couches moyennes » et de classes dominantes qui, elles, vont consommer du logement comme revenu social. C'est là que le logement se présente proprement comme marchandise, unité de valeur d'usage, et de valeur d'échange, et qu'il est pris en charge par le capital comme producteur de plus-value.

Mais, du fait de son rôle d'intégration dans l'unité de la Formation Sociale, il y a une grande unité du type de logement. Il doit y avoir continuité entre le logement des classes moyennes (qui assurent la « consommation-pilote ») et celui de la classe ouvrière bougeoisement intégrée et cela jusque dans les parages du « logement-tamier ». Pourtant, cette unité est profondément hiérarchisée. Avec le logement est vendu un rôle social plus ou moins élevé, mais coulé sur le même modèle. Dès lors cette hiérarchie se trouve principalement exprimée, non dans la valeur matérielle de la construction, mais dans la place au sein de la division sociale de l'espace.

Enfin, et sauf pour une petite marge de nantis, le problème de la solvabilité n'est toujours pas entièrement résolu. Entre le secteur social et le secteur libre, il faut donc intercaler, pour les couches moyennes, un secteur intermédiaire, celui des primes et prêts. Ce secteur, pris en charge par le capital privé, voit son taux de profit bonifié par des interventions de l'Etat.

5. — Place dans la division sociale de l'espace et type de financement (« libre », c'est-à-dire entièrement capitaliste ; « aidé », c'est-à-dire à taux de profit bonifié par les prêts du Crédit Foncier ; « social », c'est-à-dire financé sur fonds d'état ne requérant pas le profit moyen) n'ont pas à priori de raison de converger. Nous verrons plus loin que l'opérateur de l'adéquation du type de logement au type de quartier n'est autre que le prix du sol. Mais nous observons déjà à ce niveau le « redécoupage » entre monopole et Etat sous la forme de « intervention échelonnée » du financement public dans la construction. Les « échelons » de l'intervention sont eux-mêmes glissants (vers le bas, par croissance relative de la part du « secteur libre » de la construction), au fur et à mesure que le capital monopoliste investit la promotion immobilière, moyennant des remaniements de la combinaison Etat/Monopoles/Marché, par exemple aux niveaux du financement des infrastructures, de la récupération du tribut foncier, de crédit-acquéreur, etc. Dans tous les cas, il s'agit de pallier aux formes principales de manifestation de la contradiction fondamentale : baisse tendancielle du taux de profit et contradiction « production/réalisation ».

III - TRIBUT FONCIER ET REDOUBLEMENT DE LA DIVISION SOCIALE DE L'ESPACE

1. — Rappelons brièvement le mécanisme (que j'appelle « tribut foncier ») de détermination du prix du sol. Ce mécanisme suppose :

- une production capitaliste du logement marchandise,
- la division économique et sociale capitaliste de l'espace,
- la superposition à celle-ci d'un espace juridique, celui de la propriété privée (le cadastre).

Soit donc un capitaliste visant à recueillir un profit en engageant son capital dans la production de logements. Pour simplifier, nous admettons qu'il s'agit d'un « builder », à la fois promoteur et entrepreneur, et qu'il vise un « profit moyen » déterminé par l'ensemble

de l'activité industrielle. Il sait qu'en tel endroit de la division sociale de l'espace, il pourra vendre tel prix. Un obstacle à l'opération : il ne dispose pas du sol, il doit entrer en rapport juridique avec le propriétaire foncier.

La nature du prix du sol nous apparaît clairement. Quand le promoteur « achète » le terrain, il n'avance pas son capital au même titre que lorsqu'il achète des matériaux, des machines, de la force de travail. En fait, le « capital foncier » n'existe pas. Ce qu'achète le promoteur, c'est un droit juridique, extra-économique, et il le paie non pas sur une part de son capital productif, mais comme une avance sur le surprofit qu'il s'attend à réaliser par rapport au profit moyen qu'il se réserve (4). C'est pourquoi le prix du sol n'existe pas en soi, il est suscité par l'activité du promoteur qui fait du sol un usage déterminé.

Résumons-nous : *Le Tribut Foncier* est la fraction du surprofit que, pour des raisons diverses, le capital promotionnel réalise dans la production capitaliste du logement et que le propriétaire foncier est en mesure de s'approprier.

2. — Pourquoi y a-t-il « surprofit », excès du prix de vente du logement (= terrain + bâtiment) sur son prix de production ? A cause, d'une part, du monopole des propriétaires fonciers par rapport aux usagers : la source du tribut est alors le revenu des diverses classes sociales (donc, en dernière analyse, la valeur produite par l'ensemble de travailleurs). A cause, d'autre part, de la barrière opposée par l'existence de la propriété foncière au développement du capitalisme dans la production du logement, et par conséquent à l'industrialisation de cette branche : le logement est un produit relativement « artisanal », absorbant une quantité anormale de travail (et dégageant une quantité anormale de plus-value) par rapport au capital engagé.

Dans les deux cas, l'existence de la propriété foncière (et du tribut) s'oppose aux intérêts du capital monopoliste : en particulier dans le second cas, elle s'oppose à l'investissement monopoliste de la branche production du cadre bâti.

Il en irait autrement si le capital monopoliste était (ou devenait) lui-même le « propriétaire initial », ce qui, en France, n'est pas en général le cas. La propriété foncière prélève un véritable tribut sur la production monopoliste d'espace social. Or la propriété foncière n'est elle-même qu'un droit juridique garanti par un Etat placé sous l'hégémonie du capital monopoliste. Mais sous son hégémonie seulement (si l'on peut dire), c'est-à-dire que le droit n'est pas « à la botte » des monopoles, pas jusqu'au niveau de leurs intérêts économiques-corporatifs. Il est à leur service pour autant qu'il diminue autour d'eux l'alliance politique de couches-appuis : les propriétaires (petits et moyens). L'élimination de « l'obstacle foncier » ne peut donc être un objectif stratégique (ou alors il se confond avec l'objectif d'un remaniement complet de l'hégémonie capitaliste en France), mais le résultat de manœuvres tactiques où on retrouve encore le remaniement Entreprises (monopolistes)/Etat/Marché (des terrains en particulier).

(4) Surprofit et profit moyen dépendent évidemment eux-mêmes du type de logement et de son mode de financement. Cependant, la réglementation des « charges foncières plafonds » empêche en général que les trois secteurs de financement puissent se concurrencer sur le marché des terrains.

agent une succession d'aménageurs juridiquement distincts. Ce qui importe, c'est que les sous-process dirigés par cette succession d'agents ne puissent être considérés comme totale-ment autonomes, privés, les uns par rapports aux autres, c'est-à-dire que le niveau d'amé-agement final soit le but visé dès les premières mises de fond.

Dans le cas urbain, nous avons vu que la division économique et sociale de l'espace dépend de facteurs objectifs matériels tel le niveau d'équipement. C'est dire que le type de logement que l'on peut bâtir et vendre à tel prix dépend du niveau d'accessibilité, des voies et réseaux divers, des services résidentiels, etc. Il en est de même pour le tertiaire supérieur. Si l'on considère que ces services « tombent du ciel » (sont fournis gratuitement par l'Etat, ou par une opération immobilière voisine antérieure), alors on peut les intégrer au « donné local » qui fixe le T.D. exogène.

Mais si l'on dresse le « bilan social » de l'urbanisation d'un secteur, toutes dépenses, publiques ou privées, confondues, il n'est plus de même. Il y a d'abord le lourd investis-sement de la voie primaire (voire d'un transport en commun en site propre), investisse-ment indivisible, puis les réseaux secondaires (par quartier) puis des réseaux tertiaires par immeuble ou tranche, puis la construction proprement dite.

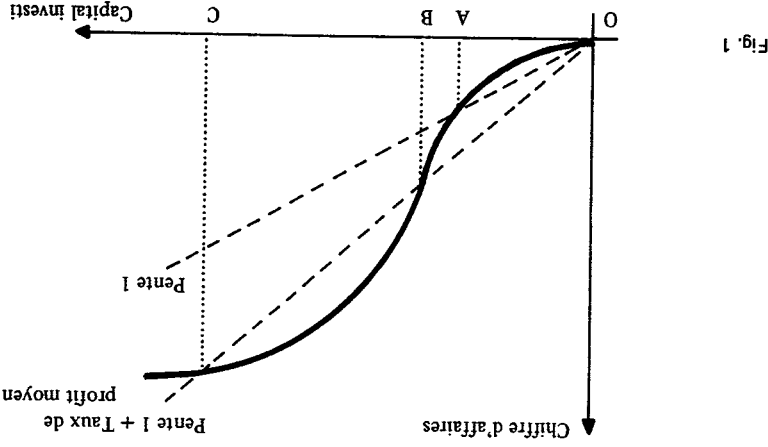


Fig. 1

OA : Les investissements lourds sont construits, mais il y a peu d'habitants pour les payer. Seuls des fonds « budgétaires » peuvent assumer ce niveau d'urbanisation.
 AB : Les logements vendus couvrent les dépenses, mais la densification trop faible ne rend pas à l'investissement le profit moyen.
 BC : Le capital privé peut réaliser un surprofit.

On voit (cf. Fig. 1) que tout nouvel investissement est tributaire des investissements antérieurs et que sur la plage BC le tribut foncier est déterminé par le niveau de capital investi. Ce « tribut différentiel endogène » apparaît alors comme le régulateur économique de la production monopoliste d'espace : c'est le paramètre décisif du remaniement Monopole/Etat/Marché.

3 — Venons-en maintenant à la modulation spatiale du tribut foncier (« tribut différen-tiel »), c'est-à-dire du surprofit réalisable. Les causes en sont diverses mais on peut les re-grouper en deux cas. Voyons d'abord celles qui tiennent aux conditions prédéterminées par le « terrain », c'est-à-dire à l'espace matériel et surtout social déjà donné, de façon exogène à l'activité du promoteur. Laissons de côté l'aspect matériel (lui-même sociale-ment déterminé), c'est-à-dire les coûts de mise en constructibilité, et ne retenons que la place du terrain dans la D.E.S.E. : le tribut différentiel exogène est déterminé par l'éché-lé social du quartier, qui fixe le prix de vente possible du logement (compte tenu de la distribution des revenus). Dès lors, à un quartier correspond un type de revenu pour les usagers, un type de logement, un taux de surprofit, un prix du sol (5). Et inversement à un prix du sol correspond un type de promotion immobilière « rentable ».

Si donc on suppose d'abord que la D.E.S.E. constitue une donnée pour l'activité du promoteur « atomistique », « concurrentiel », celui qui par l'ampleur de son opération ne perdure pas « l'image sociale » du quartier, nous voyons aussi que la D.E.S.E. est le produit du mécanisme du tribut différentiel (T.D.). Quand un secteur est déjà « marqué » dans la D.S.E. avec le type de logement qu'on y construit, le prix du sol, déjà bâti ou pas, monte au niveau du T.D. suscite par ce type de logement. Mais à son tour, le prix du sol (le tribut exige) rend impossible tout usage du sol hiérarchiquement inférieur dans la D.S.E. Le mé-canisme du tribut différentiel est donc l'opérateur économique de la reproduction de la division sociale de l'espace (plus généralement, de la D.E.S.E.) en assurant l'adéquation du rang social du logement produit au rang social du quartier. Division sociale de l'espace et tribut différentiel se déterminent et se redoublent mutuellement.

C'est au titre d'opérateur économique de la reproduction et à ce titre-la seulement, que le tribut différentiel peut être considéré comme cause, et non comme pur effet, de la division sociale de l'espace. Nous pouvons même préciser que ce n'est vrai que pour un stade « concurrentiel », atomistique, de la production d'espace social. Cette production relève alors de la géologie, ou à la rigueur de la planification publique (urbanisme), le marché des sols réalisant l'allocation spatiale de l'activité des entreprises de promotion immobilière.

4 — Mais le prix du sol est aussi déterminé de façon endogène par l'activité des promo-teurs. Sous l'aspect extensif, le tribut par mètre carré dépend évidemment non seulement du taux de profit, mais aussi de la quantité de capital investi et « ample » verticalement, c'est-à-dire du coefficient d'occupation des sols. Mais ce n'est pas cela que nous visons ici. Nous prenons en considération le fait que l'intensité du capital investi (ou réinvesti) sur un quartier peut aller jusqu'à modifier l'espace social lui-même, donc les conditions de valorisation d'une unité marginale de capital correspondant à un logement supplémentaire.

Prendre ce fait en considération implique que ces « nouvelles conditions » soient elles-mêmes des produits de l'activité de l'agent (ou groupe d'agents) qui, par un procès de pro-duction, crée et l'espace social, et les logements, c'est-à-dire que soit levée à ce niveau (certes limitée) la contradiction social/privé évoquée dans l'introduction, bref, que l'on puis-se parler de « production monopoliste d'espace ». Précisons que ce procès peut avoir pour

(5) Cela pour une conjoncture économique générale donnée, avec ses taux de profit, les masses de capitaux disponibles, son échelle des revenus, ses conditions d'accès au crédit, etc.

IV - L'INTERVENTION PUBLIQUE

1. — Au stade concurrentiel du capitalisme, l'espace social était le produit d'une généalogie, la production de logement par des entreprises privées était surdéterminée par le marché (et, en ce qui concerne l'allocation spatiale, par le mécanisme du tribut différentiel exogène). Les infrastructures d'accompagnement étaient produites «gratuitement» (c'est-à-dire sur le revenu net de la société) par l'Etat (au sens large : municipalités, etc. (6)). La croissance urbaine impliquait soit une «prédétermination implicite» (développement en tache d'huile) de l'espace social, soit une intervention consciente mais limitée de l'Etat-urbaniste.

Ce libéralisme présentait de graves faiblesses :

— La détermination généalogique de la D.E.S.E. le rendait inadéquate aux formes spatiales requises par le développement du capital monopoliste.

— Il aboutissait par exemple à un encombrement de l'espace social préexistant, vu l'impossibilité de développer un «cadre» pour l'activité de plus en plus intense de la production privée d'éléments de cadre bâti.

— Il provoquait d'autre part une appropriation extra-capitaliste du tribut foncier qui paralysait le développement de formes industrialisées de production du cadre bâti (sauf à précisément où l'Etat était propriétaire et programmeur : constructions scolaires).

— Cette appropriation était d'autant plus «choquante» (7) qu'il s'agissait d'un tribut accru par le mécanisme du tribut endogène : densification ou viabilisation du terrain par l'aménagement lui-même.

2. — C'est précisément à partir de la notion de tribut endogène que nous allons chercher à comprendre les axes du remaniement Entreprise/Marché/Etat.

Précisons d'abord que l'existence même du tribut foncier n'a pu être remise en cause jusqu'à cette année malgré les offensives successives du capital monopoliste (8). Un attrait

(6) Il est clair que le «redécoupage» des charges des finances publiques (national, régional, communal) est lui-même un aspect des remaniements monopolistes. Nous n'en traiterons pas ici.

(7) Notion idéologique qui renvoie à l'état des rapports de force entre «hégémonies» concurrentes : l'exploitation capitaliste peut être considérée comme normale alors même que l'usure et le tribut, d'abord admis, sont réprouvés.

(8) Ces offensives se sont développées d'abord après la fin de l'empire colonial et la mise en place de la Ve République (Rapport Bordier pour le Ve Plan, Projet de loi d'Orientation Foncière de M. Pisan), puis après la crise sociale de mai-juin 68 qui fut suivie d'une tentative de compromis entre le Capital monopoliste et les masses salariées sur le dos de la petite et moyenne bourgeoisie traditionnelle (projet de loi Foncière de M. Chalandon, en 1972, sous la ministre Chaban-Desmas). Il s'agissait de contraindre, sous la pression d'un *impôt foncier*, les propriétaires à vendre leurs titres à la puissance publique au plus vite et au meilleur marché.

Les conditions générales de la lutte des classes ne permirent cependant pas un tel renversement du système d'hégémonie du capital monopoliste. Sous le gouvernement Messmer, M. Guichard proposa plus modestement un prélèvement public sur le tribut foncier (Taxe d'Urbanisation). L'actuel projet Gallet n'en diffère pas quand au fond économique, mais se présente plus explicitement comme une nouvelle atteinte au droit de propriété : il s'agit de «partager» le tribut foncier entre propriétaire (privé) du sol et propriétaire (public) des sars !

Ce projet, moins hardi que celui de M. Chalandon, est par ailleurs couplé avec une manœuvre de décentralisation du financement des infrastructures urbaines (et de sa responsabilité...).

tactique s'est néanmoins développé, dont la pièce principale est la Zone d'Aménagement Différé qui permet de geler le tribut foncier sur les territoires appelés à être l'objet d'une «production monopoliste d'espace social». C'est le premier remaniement Etat/Marché qui de façon limitée remet en cause les prérogatives de la propriété privée pour le compte des formes monopolistes (9) de développement de l'espace social.

Supposons donc bloqué à un niveau en tout état de cause inférieur au surprofit potentiel, le tribut foncier effectivement versé au propriétaire initial. Reste que, par rapport au profit moyen, le niveau de capital nécessaire pour produire l'espace social requis par une valeur d'usage (logement ou bureau) réalisable de façon marchande, peut laisser soit un surprofit (plage BC du graphique) soit un sous-profit (plage AB), soit même une perte sèche (OA). Ce problème, au stade monopoliste peut se voir apporter deux types (combinaibles) de solutions.

3. — Il se peut d'abord qu'un seul aménageur, un seul promoteur, assume l'opération. Or celle-ci se solde soit par une perte, soit par un profit inférieur au profit moyen, soit par un profit supérieur au profit moyen. On retrouve alors le problème abordé à propos des trois secteurs de la production du logement, avec la même réponse : *l'intervention publique échelonnée* :

— Sur la plage OA, seul un Etablissement Public fonctionnant sur fonds budgétaires peut assumer l'opération.

— Sur la plage AB, une Société d'Economie Mixte fera l'affaire («bonification») du taux de profit du capital privé).

— Sur la plage BC, un promoteur privé (type Balkany à Parly II) retirera capital et (sur) profit de l'affaire.

4. — Mais une autre forme de combinaison est concevable, qui est un raffinement de la première : le *découpage rentabilisateur* qui revient à découper une opération *unique* en procès de production (— procès de travail + procès de mise en valeur du capital) différents.

Supposons par exemple que la Puissance Publique produise l'infrastructure primaire et secondaire et fournisse le quartier «prêt à construire» à un promoteur, gratuitement. Le schéma devient alors celui de la figure 2.

Le promoteur peut maintenant faire un surprofit considérable... si le terrain a été correctement ZADé (c'est précisément la hausse «choquante» du tribut différentiel endogène apparemment provoquée par le seul «aménageur» public qui a servi à justifier la procédure ZAD). Le surprofit peut d'ailleurs être si considérable qu'il est tout à fait possible que le prix de revient des infrastructures soit couvert par lui, et au-delà. A ce moment, un Etablissement Public peut vendre le terrain qu'il a aménagé selon la logique du propriétaire foncier, et équilibrer son budget.

(9) Et non «pour le compte d'une poignée de monopolistes». Encore une fois la notion de «monopolistes» renvoie à des formes de résolution de la contradiction social/privé ; en aucun cas les monopolistes ne peuvent être considérés comme des cancrs se développant sur la Société en s'emparant du contrôle de l'Etat-instrument («fusion des monopolistes et de l'Etat»).

5. — On voit que les combinaisons possibles sont multiples et gouvernées par le tribut endogène. Mais dans l'ensemble des combinaisons permises par un niveau donné du tribut endogène (lui-même déterminé par la conjoncture générale et les traits spécifiques de l'opération), plusieurs « doctrines » de découpage se sont succédées au fur et à mesure que se développaient les formes monopolistiques de production du cadre bâti, soit au niveau du capital argent (promoteurs), soit au niveau du capital productif (entreprise BTP).

L'esprit de la Loi d'Orientation Foncière de 1967 prévoyait le découpage suivant :

- L'Etat prend à sa charge, sous forme de dépenses budgétaires, les infrastructures lourdes (le réseau à larges mailles d'« équipements structurants » prévu au SDAU) : autoroutes, hôpitaux, enseignements secondaires, etc.
- La municipalité prend en charge les infrastructures secondaires et équilibre son budget (en principe grâce à une taxe d'équipement payée par le promoteur : ces équipements leur sont en quelque sorte vendus « au prix de revient » — sans le profit moyen).

— Les promoteurs font le reste en suivant le Plan d'Occupation des Sois.

Mais on a vu se développer, à partir du ministère Chalaandon, une autre pratique, qui télécopie les deux derniers segments, la procédure de Zone d'Aménagement Concerté, où de grands aménageurs privés programment et financent (après négociation avec l'Administration) de vastes secteurs du SDAU.

Du point de vue du financement, le passage de la L.O.F. de 67 aux ZAC est déterminé par l'apparition d'aménageurs privés capables d'atteindre directement, avec le capital dont ils disposent, les plages de tribut endogène positif. Mais on observe le même phénomène du point de vue urbanistique : dans le premier schéma, l'initiative privée est incapable de produire l'espace social, aussi est-il pré-déterminé par l'Instance politique grâce au P.O.S. Dans le schéma de la ZAC, c'est le constructeur-aménageur qui programme lui-même un nouvel espace social et le produit.

6. — Il y a là un problème plus général. Le « découpage rentabilisateur », comme « l'intervention publique échelonnée », compris comme technique de financement, n'est qu'un cas particulier de l'intervention économique de l'Etat (de l'Instance politique) dans sa lutte contre la baisse tendancielle du taux de profit du capital privé. Elle est plus nette dans ce cas à cause de la nature de « capital fixe social » que représente l'espace social matériel (10).

Mais le financement budgétaire, les régies nationalisées, les sociétés d'économie mixte, « la socialisation des pertes et la privatisation des profits » existent dans tous les domaines.

Plus intéressante est la réflexion sur la « programmation monopoliste de la création d'espace social ». On peut en effet se demander pourquoi de nos jours, où le capital financier semble pouvoir rassembler n'importe quelle masse de capitaux, le capital monopoliste n'a-t-il pas systématiquement recours au schéma de type Parly II, à l'investissement massif créant d'un seul coup un espace complet (plage BC) ?

(10) Voir « L'espace économique et la production de transport - L'intervention publique » (dans mon livre *Le Tribut foncier urbain*), où cette remarque est développée pour le cas des transports interrégionaux de marchandises.

Chiffre d'affaires
réalisé

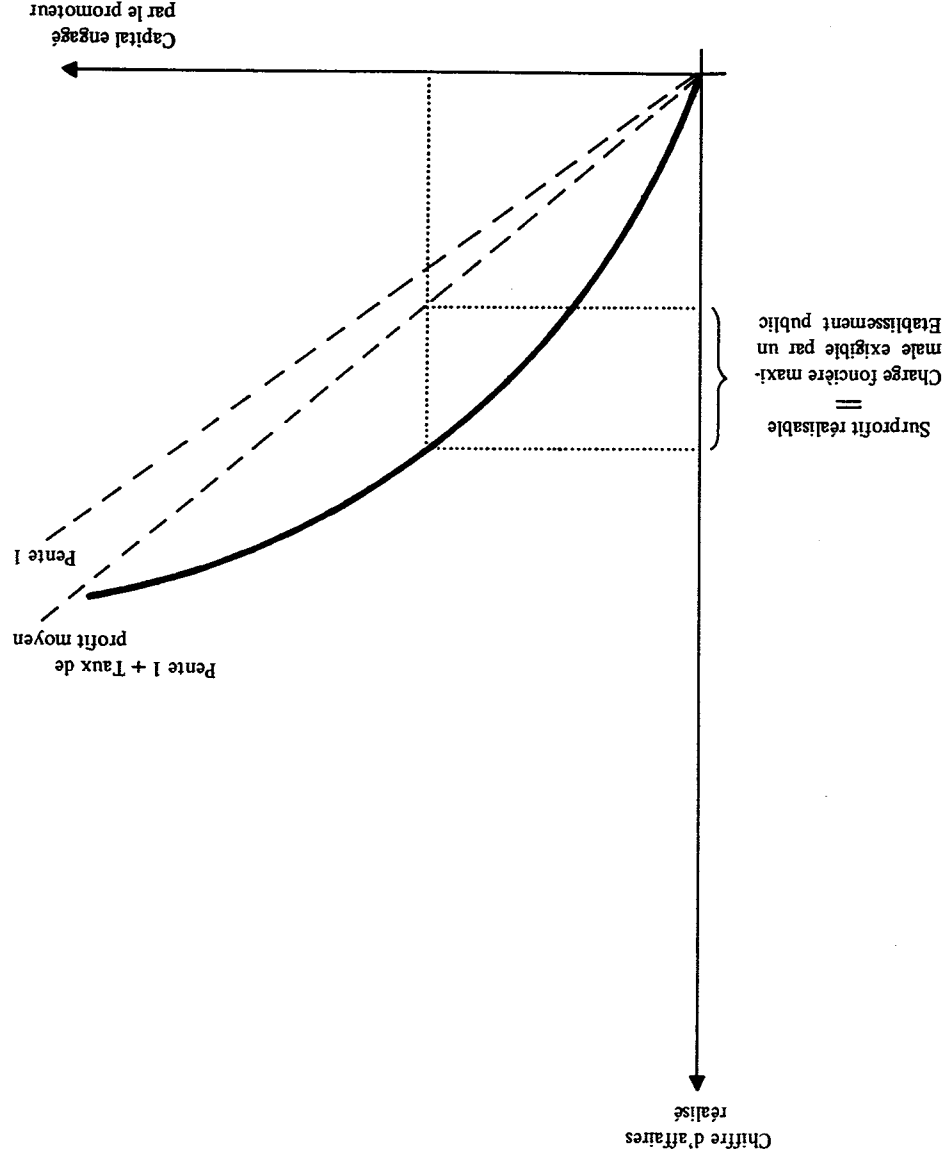


Fig. 2

C'est qu'en réalité la résolution de la contradiction social/privé reste très partielle. Qu'on produise pour vendre des bureaux, des logements ou des quartiers entiers, on produit toujours des marchandises, on dépense un travail particulier qui doit franchir, pour être socialement validé, le saut-périlleux de la vente, de la réalisation marchande... Or cette validation est le fait d'unités économiques privées. La production d'espace «monopole pour monopole» (comme la darse de Dunkerque pour Usinor) ne pose pas de problème. Il en va autrement quand la production monopoliste d'espace reste possible d'une validation «atomistique». Entre le développement «généalogique» en tache d'huile et le remplissage programmé des grands ensembles d'HLM gérés par un office régional, type Grigny-la-Grande-Borne (11), il y a le cas général où se pose le problème de la *tactique* de validation sociale de la production monopoliste d'espace. Ce problème se pose dans le cas de la rénovation, de la création de nouveaux centres urbains, de nouveaux centres d'affaires. Par exemple, la rénovation publique peut «reléver» la composition sociale d'un quartier avant que la rénovation privée prenne le relais (afin de ne pas mettre en contact des couches sociales trop disparates). De grandes administrations peuvent de façon volontariste occuper les premières de nouveaux centres d'affaires. La création d'un centre commercial régional (pré-validé par l'espace régional pré-existant) peut modifier l'image microrégionale d'un quartier, permettant ainsi d'amorcer sa mutation dans la division économique et sociale de l'espace, et même de valider des investissements dont on attend une mutation de la place du quartier dans la division internationale de l'espace (exemple la Part-Dieu à Lyon). En ce sens là aussi joue donc «l'intervention publique échelonnée» et le «découpage».

8. — Pour finir (mais cela ne va-t-il pas de soi) je voudrais préciser que tous ces remanements au sein du triangle «Entrepris/Etat/Marché» ne sont jamais que des remanements. Toujours reste présente la contradiction social/privé. L'une des entités (L'Etat ?) absorberait-elle les deux autres, sous la forme d'un capitalisme d'Etat et d'un urbanisme totalitaire, la Ville resterait une puissance étrangère et séparée au dessus des masses, leur dictant sa loi muette. La Ville ne peut devenir libre expression-crétion-satisfaction des besoins de la communauté de ses habitants que comme forme matérielle d'existence d'une société de producteurs librement associés. Elle ne mériterait sans doute plus alors le nom de ville, car avec la division économique et sociale de l'espace serait dépassée aussi la contradiction ville-campagne.

Alain LIPIETZ
(Avril 1975)

© A. Lipietz

(11) Je prends l'exemple du logement, mais il en est de même pour les autres secteurs de la division technico-économique de l'espace. Par exemple, le développement en tache d'huile du port de Marseille comparé au développement programmé du port de Fos.