

SUR LA RENTE FONCIÈRE URBAINE

par A. JUILLET

« Notre société — sans doute en cela suis-je marxiste — est subjuguée par les forces de production, dominée par la nécessité du profit et les lois du marché ».

Albin CHALANDON
(Discours de Reims - 7-11-70)

Première partie

A. - L'empirisme

QUESTIONS DE MÉTHODE

A l'heure actuelle, en France, le problème du prix du sol urbain est un des plus irritants qui soit, tant pour le « praticien » planificateur que pour le théoricien de l'Economie. Il est clair, d'ailleurs, que la compréhension scientifique de la nature et de la mesure de la « valeur du sol » serait d'un grand secours dans la détermination d'une « politique foncière ». Impôt foncier, réserves publiques, municipalisation, concession : autant de thèmes partiels dont la réputation d'efficacité se heurte point par point à tel contre-exemple local. On sent bien que la nature complexe du phénomène appelle une réforme globale. Le premier objectif est donc de débrouiller l'écheveau de la question foncière.

Une première approche est actuellement en faveur : regarder, comparer, mesurer. Elle semble légitime. L'ordinateur facilite la tâche. On lui fait « digérer » une foule de chiffres portant sur les caractéristiques d'un échantillon. Et il vous pond une loi : « le prix du sol est égal au $1/8$ du produit du prix de revient du mètre carré de plancher par le coefficient d'occupation du sol »⁽¹⁾.

La stérilité scientifique d'une telle méthode, si on la considère comme seule « positive », est évidente : elle ne nous apprend rien quant à l'explication, elle ne fait que refléter l'effet de conditions contingentes s'imposant à des mécanismes permanents sur lesquels elle ne nous dit rien. Dès lors, nous ne savons rien des conditions de validité d'une

⁽¹⁾ C'est ce que « trouve » J.C. DUTAILLY dans une étude portant sur les parcelles récemment urbanisées de la Région Parisienne.

telle loi, ni, *a fortiori*, des moyens de la modifier. Elle nous donne une photo, un « reflet tranquille du monde des phénomènes ». Or nous nous intéressons à l'essence. Et pour cela, nous devons expliquer le phénomène au moyen de concepts cohérents avec ceux qui nous ont permis d'éclairer d'autres aspects de la réalité. Il faut donc partir d'un cadre théorique économique, et tester sa pertinence sur le domaine étudié.

B. - Le marginalisme

Les théoriciens actuels du prix des sols urbains sont bien sûr imprégnés de la « théorie dominante » : la théorie néo-classique (2). Ils abordent donc le sol urbain comme un « bien en soi », désirable par les consommateurs du fait de son utilité.

Passons sur les difficultés d'ordre mathématique introduites dans la théorie générale de l'équilibre par ce bien qui, outre la quantité et le prix, fait intervenir une troisième variable : l'emplacement (3). Intéressons-nous surtout aux fondements épistémologiques de cette approche.

Ces théoriciens fondent la valeur du sol sur l'utilité d'avoir un logement à tel ou tel endroit, c'est-à-dire en fait à telle ou telle distance du centre. Le sol étant un bien rare, il est passible de la théorie dite de l'allocation optimale des ressources rares.

L'optimum à réaliser est un optimum de distribution, puisque le stock est fixe, et ne dépend donc que des « fonctions de satisfaction » dans la tête des usagers. Pour Wingo et Mayer, la satisfaction se limite à une économie dans le coût généralisé sur le trajet domicile-travail : maigre satisfaction qui a le mérite d'être mesurable. Alonso, plus prudent, fait dépendre la satisfaction de la distance et de la surface de la par-

celle, sans préciser la forme de cette fonction, ce qui peut donner n'importe quoi, selon les « élasticités de substitution ». Le modèle de Maarek (SEMA) confie à l'observation empirique le soin de préciser les paramètres de cette fonction, supposée de forme monôme.

Ces « théories » ont les défauts de l'Ecole Marginaliste, rendus caricaturaux dans ce cas d'« optimum de distribution ». Elles sont fondées théoriquement sur la psychologie considérée comme racine irréductible. Pour passer au modèle chiffré, il faut dès lors supposer une psychologie singulièrement productiviste (Wingo), ou bien rester dans le vague (Alonso) et retomber dans l'empirisme (Maarek).

Ce qui est plus particulièrement gênant, c'est que cette problématique entraîne implicitement ou explicitement (Mayer) une séparation entre le prix de la construction et le prix du sol-emplacement dans le prix du logement, comme si on les pouvait librement combiner « à la carte ». Le rapport Cornière (4) considère bien plus justement le logement comme une marchandise unique ayant un prix différent selon les lieux, de même que le prix d'une marchandise varie avec la date.

Cependant, ces théories, considérées comme modèles partiels, rendent assez bien compte de ce que nous appellerons le « Tribut Différentiel 1 ».

On peut rapprocher de cette problématique celle qui considère le sol comme un capital dont la nature, cela va de soi, est de rapporter, soit sous forme de rente immobilière, soit sous forme de plus-value foncière (capitalisation de la rente). C'est la position défendue par M. Chalandon aux Journées 1970 de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées.

Cette position a le mérite de rejoindre le point de vue de ceux qui « font » le prix du sol, mais elle n'explique guère mieux les choses que la première. Toutes deux, en effet, posent *a priori* que le sol a une « valeur » (valeur d'usage ou valeur boursière), que les uns sont prêts à payer, les autres en droit d'exiger, indépendamment de l'insertion du « sol »

(2) Se reporter à la présentation qu'en fait P. MERLIN dans son article « Modèles d'urbanisation » (cahiers de l'I.A.U.R.P.).

(3) ALONSO résout le problème en substituant à la courbe de demande néo-classique une série de « courbes d'enchères ». Mais le « raccord » n'est pas effectué rigoureusement avec la théorie de l'équilibre général.

(4) Groupe Prospective du 6^e Plan - « Les Villes ».

en question dans la réalité économique et institutionnelle de la société.

Or, le « sol urbain » n'est jamais demandé *pour lui*, mais pour l'*insertion* qu'il permet, quand on en dispose, dans la sphère des rapports économiques et sociaux. Dans une formation Sociale (la nôtre par exemple), cette possibilité de disposer du sol se traduit par telle ou telle modalité juridique (propriété, bail...), modalité qui peut donner lieu à une transaction d'allure marchande, mais *transaction qui porte* (et c'est là l'essentiel !) non pas sur le « sol » abstrait, mais *sur la situation particulière que confère, au sein de la sphère économique et sociale, la disposition juridique de ce sol.*

Or, dans les formations sociales capitalistes, parler d'une telle situation particulière, c'est principalement (mais pas seulement), parler d'une situation particulière par rapport au mouvement général du capital.

Nous sommes ainsi amenés à quitter le ciel des « fonctions de satisfaction » dans la tête des citadins pour nous ancrer sur le sol concret, celui qui fait l'objet de l'âpre concurrence des capitaux qui cherchent à se mettre en valeur. Plus précisément — et nous nous en expliquerons par la suite — nous étudierons le prix du sol urbain dans la mesure où il concerne la *Production Capitaliste du Logement* (P.C.L.).

C. - Le point de vue marxiste

S'ancrer sur le sol concret, c'est ce que firent les théoriciens de la rente foncière agricole, Ricardo et Marx. Mais, c'est Marx qui donna à la théorie de la rente agricole sa forme quasi achevée, comme il l'avait donnée à la théorie du capital (5). Il est tentant de partir de là,

et de s'en inspirer pour élucider les mystères du prix du sol urbain.

Voyons d'abord le point de départ.

1. La théorie marxiste de la rente foncière agricole

Un capitaliste fermier exploite un terrain agricole, appartenant à un propriétaire foncier (P.F.), en y investissant un capital productif. Le droit de propriété permet au P.F. d'exiger en échange une rente annuelle qui a une double origine.

a) La rente différentielle (R.D.)

Elle est l'expression des différences de productivité à l'hectare entre les exploitations. Ces différences permettent de réaliser, par rapport au plus mauvais terrain, un surprofit. Ce surprofit, cette surproductivité, peut être dû au terrain lui-même (sa situation par rapport au marché, sa fertilité) et on parle de rente différentielle 1, ou au niveau de capital investi (et on parle de rente différentielle 2). Ces surprofits existent en dehors de la propriété foncière, celle-ci permet simplement au P.F. de se les approprier.

b) La rente absolue (R.A.)

Le droit de propriété permet au P.F., même sur le plus mauvais terrain, d'exiger un loyer du capitaliste pour lui prêter son terrain : la R.A. Cette rente peut être intégrée dans la valeur de la production parce que celle-ci est supérieure au prix de la production :

$$c + v + pl > (c + v) (1 + \rho) \quad (6).$$

Dans la R.A. comme dans la R.D., la rente reste une fraction de la plus-value produite par les ouvriers agricoles, transférée dans la poche du P.F. de par le droit de propriété. Cependant, la rente peut s'accroître si le prix du produit accède à un prix *monopole* n'étant

(5) Les éléments de théorie du Capitalisme nécessaires à la compréhension de ce qui suit sont résumés dans l'Annexe I de notre article sur les Transports, dans le numéro 3 de *La Vie Urbaine*.

(6) Le prix de production est égal au prix de revient $(c + v)$ augmenté du profit qui correspond au taux moyen (ρ) rapporté au capital investi (dont on admet ici qu'il s'amortit dans l'année).

plus fixé que par le désir (vignoble) ou la nécessité (blé) d'acheter du consommateur. Dans ce dernier cas, la rente que s'approprie le P.F. est une fraction du salaire plus élevé que l'ensemble des patrons est obligé de verser aux ouvriers pour se nourrir.

c) *Le prix du sol.*

C'est le montant capitalisé de la rente foncière. Le taux d'actualisation, pour Marx, semble être le taux de profit moyen. La forme « prix du sol » masque alors son origine réelle : la rente comme surprofit dégagé dans l'agriculture capitaliste et prélevé par le propriétaire grâce à l'institution juridique de la propriété. **C'est un rapport social qui se greffe sur un procès de production.**

d) *Le sol urbain.*

Marx ne donne que quelques indications : l'influence prépondérante de la situation dans la R.D. 1, la prépondérance presque générale du prix monopole.

Cette prépondérance de la rente-monopole étouffe en fait tous les autres aspects. Autrement dit, la rente *immobilière* à cette époque a principalement pour essence celle qui est la plus secondaire dans l'analyse théorique de Marx, qui la cite pour mémoire. Nous y reviendrons...

2. Les tentatives modernes d'application aux sols urbains.

Partant de ces dernières indications, des économistes marxistes se sont hardiment lancés dans la transposition de la Campagne à la ville. Cependant ils oublièrent en général cette idée fondamentale : la théorie de la rente marxiste proprement dite (celle qui ne concerne pas le prix monopole, qui existe même quand les marchandises sont vendues à leur valeur) part de la production. Eux sont en général partis de la consommation, de la circulation simple de la marchandise logement. C'est particulièrement net

chez François Alquier et Jean Lojkine (7).

Ces auteurs partent à la recherche de la rente dont le prix du sol ne serait que la capitalisation; immédiatement ils la trouvent dans une partie du *loyer* que le rentier immobilier tire de la location de ses maisons : celle que, sur la recommandation de Engels (8) on obtient en retranchant du loyer l'amortissement et l'intérêt du capital investi dans la construction. Cette part du loyer correspond effectivement au monnayage du « droit d'usage ».

On peut appeler « naïve » cette transposition, au sens mathématique du terme (juste à un certain niveau pratique, mais se heurtant à des difficultés théoriques qui nécessitent la production d'une théorie plus large qui l'englobe et la rende cohérente).

En effet, nous verrons que de cette conception ne relève que la « rente monopole ». Elle conduit à des analyses assez justes d'Alquier, quand elle est conçue comme telle, mais aboutit à de graves confusions quand on la prend pour la rente foncière marxiste proprement dite. C'est pourtant ce que fait Alquier, ce qui donne quelques bizarreries :

— La R.D. 1 est transposable, la situation ayant un rôle prépondérant, la fertilité étant fixée administrativement par le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.).

— La R.D. 2 disparaît.

— La R.A. est le tribut versé par le locataire (en dernier ressort, par son employeur) pour habiter la terre.

La transposition, on le voit, est assez faible et contestable. Par rapport aux travaux de Mayer, elle n'apporte qu'un complément marxiste sur les *rappports*

(7) « Contribution à l'étude de la rente foncière sur les terrains urbains » (ALQUIER) et « Y-a-t-il une rente foncière urbaine ? » (LOJKINE), in *Espace et Sociétés*, n° 2.

(8) Dans « La question du logement ».

sociaux, qui permet, il est vrai, à Alquier de mener une analyse juste des intérêts contradictoires entre patronat, propriétaires et travailleurs-locataires.

Alquier parle de « forme dévoyée de la rente ». Lojkin a parfaitement conscience de l'origine des difficultés :

— « On ne trouve pas l'équivalent d'un P.F. louant son terrain à un entrepreneur capitaliste. »

— Le locataire n'investissant rien, on ne voit pas ce que pourrait être la R.D.2 !

— Finalement, le cas du logement n'a rien à voir avec le cas traité par Marx, car au lieu d'un rapport entre un droit et un capital, « le rapport social est ici un simple rapport entre le capital du propriétaire immobilier et le revenu, non le capital, des locataires ».

On touche ici au problème fondamental de l'utilisation des œuvres de Karl Marx. Tel est le prestige de l'inventeur du Matérialisme Historique qu'au lieu de redécouvrir la réalité à partir des principes fondamentaux qu'il a mis à jour, de ses concepts de base, certains s'acharnent à « coller » d'aussi près que possible aux résultats parcelaires fébrilement jetés par Marx dans les brouillons des Livres II et III du Capital.

Or, il nous semble que, plutôt qu'au contenu détaillé du « Capital » (ce que dit Marx sur les sols urbains), c'est à la *méthode générale* qu'il faut s'attacher, l'analyse de la *marchandise*, le procès de travail concret de production de cette marchandise, qui ne fait qu'un avec le procès de *valorisation* d'un *capital*, procès qui se déroule dans le cadre de rapports sociaux historiquement déterminés.

La rente foncière agricole surgit au cours de la production capitaliste du blé dans le cadre de rapports sociaux où la propriété de la terre (comme condition du procès de production) échappe au capitaliste, où il est donc obligé de payer tribut au Propriétaire Foncier pour en avoir la disposition.

A partir du *concept* de ce rapport social, Marx peut définir différents *types* de rente foncière, par l'articulation du rapport de propriété avec d'autres rapports et pratiques sociales, concernant les forces productives, les entrepreneurs-capitalistes, les consommateurs, etc... Le concept et les types sont eux-mêmes *occultés et révélés* à travers les *formes* que prennent ces rapports (rente, prix du sol, etc...).

Or, il est clair, quoi qu'en dise Lojkin, que la société urbaine (forme dominante du cadre de vie ⁽⁹⁾ des sociétés capitalistes) voit la Propriété Foncière exiger un tribut sur le Capital lors de la production capitaliste et de la circulation des marchandises, tel le logement, *pour autant que la disposition de son sol intervienne comme condition dans cette production et cette circulation.* C'est de ce tribut qu'il s'agit maintenant de produire les concepts ⁽¹⁰⁾.

Deuxième Partie

POUR UNE THÉORIE DU TRIBUT FONCIER

Etudier le prix du sol comme Tribut prélevé par la Propriété Foncière, dans le processus de production capitaliste et dans la circulation du capital, cela suppose que l'on réponde au préalable à deux questions : qu'est-ce qui est produit ? Quel capital est reproduit ? Cela paraît évident. Pourtant de nombreux marxistes ont tâtonné en posant la fausse question « où est la rente » ? Tenons-

⁽⁹⁾ Sur la notion de « Cadre de Vie » : voir l'article de G. MASSIAH dans *Critique Socialiste* n° 4.

⁽¹⁰⁾ L'exposé qui suit présente essentiellement des résultats des travaux de A. LIPIETZ (*Circulation du Capital et Problème Foncier dans la Production du Cadre Bâti* - Brochure D.A.F.U. sur la théorie du Tribut foncier). Des paragraphes extraits de cette étude sont cités ici sans référence.

nous en, quant à nous, au principe : partir de la production.

Hélas ! D'emblée, les choses ne nous paraissent plus si simples. Qu'est-ce qu'on produit, quand on produit un logement ? Un toit pour s'abriter ? Pas seulement...

A. - Le cadre bâti comme produit

Autant le blé des champs de Marx et de Ricardo était un produit simple, satisfaisant un besoin social précis, aux modulations qualitatives mineures, et simplement susceptible de variation dans son *rendement* à l'hectare et dans son *coût* de transport, autant la dialectique du produit et du besoin, et les multiples articulations des « instances » doivent entrer en compte dans la considération des « produits » jaillis du sol urbain.

D'abord, le sol n'est « urbain » que pour autant qu'il est le support de la Société Urbaine, qui est le « Cadre de Vie » dominant du Mode de Production Capitaliste. La première caractéristique de cette société, c'est précisément son existence même : une immense accumulation d'hommes réifiés, déracinés de leurs campagnes originelles par le mouvement général du capital. Séparation de la ville et de la campagne, agglomération d'hommes-marchandises encastés dans leur rôle, leur place dans le processus de production et de circulation de la Marchandise, et vivant leur survie comme un ballet bien réglé par la texture même de la Ville, voilà le cadre de ce que G. Debord appelle « Société Spectaculaire Marchande ».

Il résulte immédiatement de ce qui vient d'être dit que cette agglomération est aussi une structure rigide et contraignante, non pas une organisation fonctionnelle, mais la manifestation spatiale du Mode de Production qu'elle exprime dans le cadre d'une Formation Sociale

historiquement déterminée. Comme la « Société Civile » du Capitalisme est immédiatement affrontement antagonique de classes sociales, ainsi l'agglomération urbaine est déploiement de la Division Technique et Sociale de l'Espace (D.T.S.E.).

Ce n'est pas ici le lieu de développer ce thème. Pourtant, nous verrons que la D.T.S.E. est en quelque sorte le « terreau » de la Rente Foncière Urbaine. Nous donnerons donc au lecteur quelques précisions, en proposant à sa réflexion cette idée fondamentale que nous lui demandons cependant d'admettre sans trop de développements : le Division Technique et Sociale de l'Espace est l'effet spatial sur la pratique des agents et sur la structure de leur cadre de vie de *l'ensemble de la structure de la Formation Sociale* (avec son passé); elle reflète le jeu de toutes les instances (économiques, politiques, idéologiques) et ne saurait en conséquence se laisser réduire en quelque modèle économiste et mécaniste. Cependant la réalité même de sa présence dans les pratiques urbaines contribue puissamment au maintien de la Formation Sociale, tout en exacerbant l'expression de ses contradictions.

En particulier, la variable qui commande la modulation du prix du sol ne saurait être la « valeur du temps dans le trajet domicile-travail », mais la *situation* dans la D.T.S.E., détermination infiniment plus riche. Mais n'anticipons pas, et précisons un peu ces concepts de base.

I. La Division Technique et Sociale de l'Espace

La Division Technique du Travail qui règne au niveau des forces productives et des rapports de production se redouble en Division Technique 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 des patrons, là des ingénieurs, là les ouvriers.

D.T.E. et D.S.E. au sein de la Ville reposent sur une première division radicale : villes et campagnes. Cette coupure structurelle (deux mondes à part) 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 classes dominées soient ici ou là). Quant à ses limites précises, géographiques, elles sont à tout moment fixées, à la fois matériellement (voirie) et administrativement (périmètres urbains).

La constitution de la D.S.E. est un phénomène extrêmement complexe.

Elle est d'abord rendue possible et déterminée dans sa forme spatiale elle-même, par l'état du système des transports urbains. Horizontalement, la dissolution des « zones rouges », amas d'usines et de logements ouvriers qui caractérisent la première phase du développement capitaliste, a été rendue possible par le développement de transports en commun et de l'automobile comme marchandise de masse (ainsi que par la réduction de la journée de travail !). Verticalement, la division sociale des immeubles (le premier étage étant grand bourgeois, la mansarde ouvrière) classique au 19^e siècle a été abolie par l'innovation de l'ascenseur qui a valorisé les hauteurs. On obtient ainsi des 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 (par exemple, le détournement par le Bois de Boulogne

du boulevard périphérique, ou l'implantation des autoroutes urbaines des U.S.A. sur les ghettos noirs). Mais c'est aussi un retour de l'urbain sur l'économique, les quartiers riches ne pouvant accueillir que des immeubles riches (surdétermination par la rente foncière), la « consommation publique d'espace » ne pouvant se faire que sur un sol peu coûteux.

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 les 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 Haussmann. Mais il est à son tour tributaire de multiples facteurs. Témoin, l'attitude fluctuante des autorités vis-à-vis des ghettos ouvriers, aboutissement logique de la D.S.E., qui furent longtemps le cauchemar des « responsables ». Or, le mécanisme de la rente foncière rend, comme on le verra, pratiquement impossible la promotion du logement social sous une autre forme. Les concentrations ouvrières sont aujourd'hui acceptées mais il faut voir que si elles sont économiquement nécessaires, elles sont rendues possibles par un transfert au niveau idéologique de l'urbanisme policier : suppression des cafés et autres lieux communs, renforcement et régulation de l'isolement par le mécanisme auto-ascenseur-télé.

La D.S.E. est enfin redoublée « théoriquement » et administrativement par la pratique du « Zoning ».

Encore une fois, toutes ces indications n'ont pas la prétention de constituer la notion de D.T.S.E. en concept théorique. Elles visent simplement à jeter autant de pierres dans la mare qui reflète la tranquille image d'une ville radio-centrique peuplée de citoyens-salariés homogènes qui pèsent raisonnablement

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 des patrons, là des ingénieurs, là les ouvriers.

D.T.E. et D.S.E. au sein de la Ville reposent sur une première division radicale : villes et campagnes. Cette coupure structurelle (deux mondes à part) 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 classes dominées soient ici ou là). Quant à ses limites précises, géographiques, elles sont à tout moment fixées, à la fois matériellement (voirie) et administrativement (périmètres urbains).

La constitution de la D.S.E. est un phénomène extrêmement complexe.

Elle est d'abord rendue possible et déterminée dans sa forme spatiale elle-même, par l'état du système des transports urbains. Horizontalement, la dissolution des « zones rouges », amas d'usines et de logements ouvriers qui caractérisent la première phase du développement capitaliste, a été rendue possible par le développement de transports en commun et de l'automobile comme marchandise de masse (ainsi que par la réduction de la journée de travail !). Verticalement, la division sociale des immeubles (le premier étage étant grand bourgeois, la mansarde ouvrière) classique au 19^e siècle a été abolie par l'innovation de l'ascenseur qui a valorisé les hauteurs. On obtient ainsi des 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 (par exemple, le détournement par le Bois de Boulogne

du boulevard périphérique, ou l'implantation des autoroutes urbaines des U.S.A. sur les ghettos noirs). Mais c'est aussi un retour de l'urbain sur l'économique, les quartiers riches ne pouvant accueillir que des immeubles riches (surdétermination par la rente foncière), la « consommation publique d'espace » ne pouvant se faire que sur un sol peu coûteux.

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 les 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 Haussmann. Mais il est à son tour tributaire de multiples facteurs. Témoin, l'attitude fluctuante des autorités vis-à-vis des ghettos ouvriers, aboutissement logique de la D.S.E., qui furent longtemps le cauchemar des « responsables ». Or, le mécanisme de la rente foncière rend, comme on le verra, pratiquement impossible la promotion du logement social sous une autre forme. Les concentrations ouvrières sont aujourd'hui acceptées mais il faut voir que si elles sont économiquement nécessaires, elles sont rendues possibles par un transfert au niveau idéologique de l'urbanisme policier : suppression des cafés et autres lieux communs, renforcement et régulation de l'isolement par le mécanisme auto-ascenseur-télé.

La D.S.E. est enfin redoublée « théoriquement » et administrativement par la pratique du « Zoning ».

Encore une fois, toutes ces indications n'ont pas la prétention de constituer la notion de D.T.S.E. en concept théorique. Elles visent simplement à jeter autant de pierres dans la mare qui reflète la tranquille image d'une ville radio-centrique peuplée de citoyens-salariés homogènes qui pèsent raisonnablement

la substituabilité de leur précieux temps et de l'argent de leur loyer. Derrière la « carte des prix du sol », il nous faut lire la carte géologique des « usages techniques et sociaux » du sol urbain. Mais, cette lecture, rappelons-le, est orientée : nous ne voulons pas « tout dire » du cadre de vie urbain. Nous nous intéressons à la production de son « squelette matériel » : le *cadre bâti*. La question que nous nous posons, c'est : quelles productions (les productions de quoi) entrent en concurrence pour la disposition du sol urbain ? Autrement dit, de quoi est faite la D.T.S.E. ?

D'abord et surtout, quantitativement, de l'usage du sol en vue du logement. D'après le rapport Bordier (V^e Plan), la consommation quinquennale d'espace par l'urbanisation se répartit ainsi :

35 000 ha pour le logement et espaces annexes « à la charge du constructeur » ;

23 300 ha pour les équipements de surfaces et bâtiments publics ;

3 500 ha pour l'usage industriel et commercial.

Encore faut-il distinguer plusieurs « sous-zones », comme on distingue en géologie plusieurs âges d'une même ère : quartiers grands bourgeois, petits bourgeois, cités ouvrières. Une échelle permet de les classer facilement : celle des revenus moyens. Quant à leur répartition géographique, elle est le résultat de multiples déterminations, des hasards de l'histoire et de la géographie, elle peut être radiocentrique, elle peut ne l'être pas (à cause de l'histoire, de la boucle d'un fleuve, ou de l'importance des vents dominants).

Ensuite, on a besoin de sol urbain pour les activités industrielles (« secondaires »). Si la croissance des villes tend à englober de vieilles installations industrielles, comme Panhard dans le 13^e arrondissement, il est clair que les implantations industrielles ne sont guère exigeantes sur l'implantation exacte (sauf en ce qui concerne les moyens de communication), et n'entrent pas en concurrence farouche avec le logement pour l'usage du sol.

Il n'en est pas de même en ce qui concerne l'usage « tertiaire supérieur », le domaine des grands bureaux et des grands magasins où se font les achats exceptionnels (le cas des achats « banaux » ne concerne que la microlocalisation au sein des zones d'habitations). Ces usagers du sol recherchent la centralité ou du moins l'« image de marque » de certains pôles. Capables de répercuter le montant du Tribut foncier sur leurs frais généraux ou leurs marges bénéficiaires, ils « dominant » le logement dans la concurrence pour la disposition du sol urbain.

Au sein de la ville, nous avons ainsi une « suite » d'usagers, classés de façon décroissante par leur « capacité à payer » la disposition du sol : l'usage tertiaire supérieur, la gamme des logements (classés par le revenu de leurs utilisateurs), l'usage industriel et enfin agricole. Encore une fois, ce classement recouvre la réalité d'une disposition géographique « déjà donnée » par de multiples déterminations.

Reste, dira-t-on, l'usage public du sol. C'est là qu'il nous faut aborder les conditions concrètes de la production du cadre bâti : c'est une chose quand un capitaliste privé utilise le sol pour produire une marchandise (un logement) ou un moyen de mise en valeur de son capital (une usine ou un magasin), c'en est une autre quand le Pouvoir Politique, dont la fonction est d'assurer le maintien de la cohérence sociale, intervient à titre de « mesures d'accompagnement » de la reproduction sociale, ménageant des voiries ou implantant les bâtiments publics nécessaires. Dans quelque zone qu'il opère, le tribut foncier qu'il devra payer ne sera pas déterminé de façon endogène par son activité propre, mais uniquement par l'usage dominant dans la zone, en concurrence avec lui (12).

(12) On sait qu'un nouvel équipement « suscite » un nouvel usage. C'est ce nouvel usage qui, malheureusement pour le Trésor Public, entre souvent en concurrence anticipée avec l'usage public.

Nous admettons donc que l'usage public du sol ne suscite pas de tribut foncier spécifique autre que celui suscité par l'usage privé qu'il induit (13). Si par ailleurs nous écartons provisoirement le « cas particulier » du tertiaire supérieur, dominant mais peu important « presque partout », nous sommes ramenés au problème circonscrit de l'usage du sol pour la Production du Logement, élément principal du cadre bâti.

2. Le produit-logement : une marchandise particulière.

On peut analyser un bien de deux façons : comme besoin à satisfaire, comme produit à écouler. La démarche qui part des besoins est inadéquate, dangereuse, voire mystifiante, dans une formation sociale où règne le mode de production capitaliste, où le but de la production est l'accroissement du capital. Cet accroissement est certes soumis à la condition de réalisabilité : on ne peut produire ayant valeur d'échange que ce qui a une valeur d'usage. Mais c'est le capital qui impose ce qui lui plaît sur le marché, choisissant déjà, dans l'ensemble des fantaisies possibles, ce qu'il est rentable de satisfaire, et imposant par tous les moyens le goût de ce qu'il produit.

Cependant, on ne peut assimiler le logement à une marchandise comme les autres. A cela, deux raisons :

— le logement, même réduit à une simple tanière, est un élément indispensable de la reproduction de la force de travail : son prix entre donc dans la valeur de cette marchandise;

— le logement particulier (l'appartement) est le « pôle structurant » de la consommation dans le cadre de la Société Urbaine capitaliste; c'est la base stratégique de ce qu'Henri Lefebvre a

appelé la « colonisation de la vie quotidienne » (14). C'est autour du logement et à travers lui qu'est organisée et modulée la « consommation des ménages » qui règle le taux d'expansion des schémas de la reproduction élargie. C'est à travers le type moyen de logement (le F4) plus qu'à travers les mythes de l'École Primaire que s'impose aux classes antagoniques la croyance en leur homogénéité dans la « Société Civile ». C'est lui le premier flic de France, avec ses deux appendices : la télévision et la petite auto.

C'est pourquoi, au logis-tanière de l'accumulation primitive tend à se substituer (15), depuis le début du siècle mais surtout, en France, depuis la Libération, un modèle homogène de logement, faiblement variable dans ses caractéristiques techniques (dispositions, qualité de services), donc faiblement variable dans son coût de construction au mètre-carré de plancher, c'est-à-dire de 8 à 900 Francs.

C'est donc une marchandise dont le prix de production est relativement invariant (depuis les Programmes à Loyer Réduit jusqu'au secteur libre) qui va être offerte comme marchandise à un ensemble de couches sociales dont le pouvoir d'achat, de décile à décile, varie de 1 à 10.

Comme marchandise ? Pas entièrement. Ce produit est hors de portée des bourses de la plupart des salariés, qu'ils appartiennent au prolétariat ou à la moyenne bourgeoisie, s'il est produit comme marchandise capitaliste pure, c'est-à-dire s'il est produit en vue de réaliser le profit moyen. Même vendu à crédit, il ne trouverait pas une « demande solvable », sauf à augmenter considérablement les salaires réels, donc à abaisser considérablement le taux de plus-value.

(13) Il est clair cependant que cette proposition n'est vraie que dans le cadre d'une législation déterminée et n'est qu'approximative. On sait que la « générosité » habituelle de certains juges fonciers peut fortement contribuer à accroître le prix des terrains menacés d'expropriation.

(14) A ce sujet, on se reportera à l'étude « Le Logement dans la consommation sociale moyenne » dans la brochure ronéotypée par le « Collectif Logement ».

(15) La cause de cette substitution étant principalement politique et idéologique, il est évident qu'elle ne concerne pas les travailleurs immigrés.

Cette contradiction entre les intérêts « sociaux » du capitalisme (le maintien de son Ordre), et les intérêts économiques des capitalistes, trouve comme toujours au stade actuel du capitalisme sa solution partielle dans l'intervention de l'Etat, dont nous savons ^(15 bis) qu'elle peut prendre diverses formes. De même qu'il prend à sa charge une partie du « capital constant global » (les infrastructures de transport), l'Etat prend partiellement à sa charge le « capital variable global » (la production de certains éléments entrant dans la reproduction de la force de travail).

Il le fait :

— sous la forme de « nationalisation des coûts », c'est-à-dire qu'il produit sans profit ou à perte le secteur du logement « social »;

— en bonifiant le taux de profit du secteur « aidé » (Crédit Foncier, etc.);

— reste alors un secteur libre qui couvre quelques 10 % de la gamme des revenus.

A la sous-division sociale de l'espace consacré au logement vient donc se juxtaposer une division du secteur de la production du logement en trois sous-secteurs : social, aidé, libre, s'adressant à des couches sociales diversifiées (par les clauses de revenu-plafond). La coïncidence de ces deux échelles, le mécanisme par lequel se réalise l'adéquation du type de financement au type de quartiers, nous verrons que c'est précisément le mécanisme de la rente foncière, par l'intermédiaire des clauses de « charge foncière plafond » ⁽¹⁶⁾.

Il nous faut maintenant rapprocher ces deux résultats :

^(15 bis) Cf. Notre article sur les transports, in *La Vie Urbaine* n° 3.

⁽¹⁶⁾ Mais aussi par choix politiques directs, comme en témoigne l'opération « Olympiades » sur le terrain de la gare des Gobelins, ex-domaine privé de l'Etat.

— la division technique et sociale de l'espace est une donnée irréductible aux seules considérations économiques, elle peut être considérée comme une donnée dans la pratique de l'urbanisation qui contribue cependant à la modifier. En ce qui concerne l'habitat, elle est fortement différenciée géographiquement par couches de revenus;

— la production du logement fournit un produit homogène « physiquement », c'est-à-dire en tant que bâtiment, à une demande qui, elle, est fortement différenciée en couches de revenus.

Or, ce qui est « vendu », ce n'est pas la marchandise-bâtiment, c'est la marchandise-logement, c'est-à-dire un bâtiment très concrètement situé dans la D.T.S.E.

C'est dans ce décalage entre ce qui est produit et ce qui est vendu que nous trouverons plus loin une des sources du Tribut Foncier. Mais ce n'est pas la seule. Il nous faut d'abord traiter de la question : qui (quel capital) produit le logement, et comment ?

B. - La production capitaliste du logement

Qui produit le cadre bâti, et en particulier les logements ? Cette question est lourde d'une considérable ambiguïté et source de multiples confusions. Il faut donc souligner vigoureusement cette lapalissade : le cadre bâti est le produit de l'activité des entreprises de bâtiment et de travaux publics (B.T.P.), qu'elles soient artisanales ou industrielles, de même que les automobiles sont produites par les firmes automobiles et l'armement d'une nation par les manufactures d'armes. Ajoutons que toutes les entreprises de B.T.P. sont, en France, des entreprises privées. Au moins formellement, le cadre bâti est donc, en France, entièrement produit dans des conditions capitalistes.

Mais il existe une différence importante avec les autres produits du capital : le capital-argent, destiné à se métamor-

phoser au cours du procès de production en la marchandise que constitue un élément du cadre bâti, maison ou route, n'est pas initialement entre les mains de l'entrepreneur capitaliste, n'est pas sa propriété. Ce capital est entre les mains de « maîtres d'ouvrage ».

1. Maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage

C'est ici qu'il nous faut évoquer la distinction fondamentale développée par E. Balibar (« Lire le Capital ») et C. Bettelheim (« Calcul économique et formes de propriété »), entre « propriété » et « possession ».

On sait que le procès de production capitaliste est l'unité de deux procès : un procès de travail (mise en œuvre des forces productives : moyens et matière du travail, force de travail humaine, en vue de la production concrète d'une valeur d'usage) et un procès de valorisation (engagement d'un capital en vue de son accroissement par extraction de plus-value). On parle de *possession* pour désigner le rapport aux unités de production de l'agent qui *domine le procès de travail*, qui « met en œuvre les forces productives », et de *propriété* pour l'agent qui domine le *procès de production*, c'est-à-dire qui a le pouvoir d'affecter le procès de travail à telle production et de disposer de son produit.

Dans le mode de production capitaliste où le procès de valorisation domine et informe le procès de travail, l'agent qui domine dans le procès de valorisation domine aussi le procès de production, il est donc le *propriétaire réel*, même s'il n'est pas le *propriétaire juridique* (cas du promoteur qui utilise un capital de prêt).

Dans les conditions actuelles, en France, de la Production Capitaliste du Logement, il y a *disjonction* entre la propriété du capital qui circule productivement dans la P.C.L., que nous appellerons *capital promotionnel*, et la possession de ce capital dans la production des bâtiments, qui est entre les mains de l'entreprise B.T.P.

A cela, deux raisons : la *non-solvabilité* des acquéreurs (il faut donc qu'un préfinanceur avance le capital argent à l'entrepreneur, puis transfère ensuite la marchandise-logement à un capitaliste (peut-être lui-même) qui agira comme créancier vis-à-vis de l'usager) et surtout le *problème foncier*.

En France, la propriété du sol est, depuis la Révolution, dispersée à toutes les couches sociales de la population. Une des conditions de la Production du Logement échappe donc aux capitalistes « bâtisseurs ». Ils ne peuvent la *produire* (ou la faire produire), parce que le « sol à bâtir » n'est pas un produit, mais l'inscription dans l'espace d'une multitude de rapports sociaux, et d'autre part, comme l'ont montré de nombreuses études (telles celles du Centre de Sociologie Urbaine à Montparnasse ou du CERAU à Lyon) les propriétaires fonciers, ceux qui disposent juridiquement du sol, ne sont pas généralement prêts à s'en désaisir, quels que soient les avantages économiques qu'ils en pourraient tirer.

Produire des logements, ce n'est pas seulement engager un capital dans la production de bâtiments, c'est « monter une opération promotionnelle » où le capital circule sous la propriété du maître d'ouvrage, en la possession du maître d'œuvre.

C'est au « promoteur »⁽¹⁷⁾ qu'il revient d'avancer l'argent pour « acheter » le droit de bâtir, avancer le capital circulant mis à la disposition de l'entreprise (sous forme « d'avances sur travaux »), payer le capital fixe (qui est tout de même la propriété de l'entrepreneur) usé dans l'opération, gérer le stock de logements jusqu'à la vente finale. Tel est le cycle

(17) Ch. TOPALOV, dans sa remarquable étude typologique de la Promotion Immobilière, réserve ce terme à l'agent qui gère le capital promotionnel dans sa phase de transformation de capital argent en capital marchandise. Il peut n'être qu'une prestation de service. Pour nous, ce sera simplement le propriétaire réel du capital promotionnel.

de rotation du capital promotionnel. L'entreprise B.T.P. apparaît ainsi comme « sous-traitante » d'une entreprise formelle : le (groupe) promoteur. La nécessité de libérer un terrain à chaque fois pour relancer la reproduction du capital B.T.P., et de trouver un commanditaire au coup par coup, conduit l'entreprise à limiter au maximum le capital fixe (grues, coffrages glissants, postes de préfabrifications) qu'elle n'est pas sûre de pouvoir amortir régulièrement. De même elle maximisera le capital circulant (et notamment la part des salaires) puisqu'il est avancé par le promoteur. Enfin, ne fournissant pas un produit sur un marché, elle se trouvera dispensée d'« agressivité technico-commerciale ».

Pour le secteur du bâtiment, « la demande commande et précède la production ». Cet état est caractéristique de l'artisanat, c'est-à-dire que du point de vue du procès de valorisation, le bâtiment est resté au stade de la *domination formelle* du capital⁽¹⁸⁾. Marx a montré que ce n'est qu'après ce stade que le capital passe à la *domination réelle*, où il bouleverse le procès de travail lui-même, y introduisant intensivement la science et les techniques. Le secteur du bâtiment vérifie pleinement cette analyse : à cause du problème foncier, le procès de valorisation dans la P.C.L. s'est disjoint du procès de travail, où le niveau des forces productives est resté archaïque. Le rapport Baretts sur l'Industrialisation du Bâtiment est sur ce point formel : la production du bâtiment reste un artisanat, et, même avec la préfabrication lourde « on a rationalisé le bâtiment, on ne l'a pas industrialisé, faute de *série*, faute de *marché* » (c'est nous qui soulignons).

Restons-en à ce résultat : du fait du problème foncier, la composition organique du capital est plus faible qu'ailleurs

⁽¹⁸⁾ Sur tout cela, voir K. MARX, 6^e chapitre du Capital, édition 10-18.

(sur les meilleurs chantiers, la part de capital fixe peut atteindre 7 %), donc la *valeur-travail* de la marchandise-bâtiment excède son prix de production, la plus-value dégagée dans le Bâtiment, à égalité de Capital investi, est plus forte qu'ailleurs. Tel est le résultat principal de notre analyse du procès de travail en la « possession » de l'entreprise, et nous aurons à l'utiliser.

Mais du point de vue de la valorisation du capital, celui qui nous importe au premier chef puisque nous avons ici à traiter du tribut foncier, c'est le capital promotionnel qui doit retenir notre attention.

2. Le système de la promotion immobilière (S.P.I.).⁽¹⁹⁾

Le capital promotionnel, dont nous avons vu l'engagement dans un procès de valorisation lié à un procès de travail concret, se rapproche en ce sens du capital d'entreprise. Mais en fait, et hormis le « bureau » prestataire de service (d'ailleurs peut-être autonome du capital qu'il gère), le capital promotionnel n'est pas lié à moyen terme à la construction : il s'investit là où il trouve les profits les plus avantageux, nous dirons qu'il a un caractère de capital financier. Tout capital promotionnel est inséré au départ dans le Système de Financement Immobilier (S.F.I.), ensemble de capitaux d'origines diverses circulant en tant que capital promotionnel, capital qui doit lui-même être distingué des prêts (rapportant intérêt, et non profit promotionnel) qu'accordent les banques aux promoteurs pour « accompagner » les opérations.

Ce système comprend des capitaux patrimoniaux, du capital privé bancaire,

⁽¹⁹⁾ Le paragraphe s'appuie naturellement sur l'étude de TOPALOV, ouvrage de base auquel nous n'apportons qu'une nuance importante : l'insertion du système du financement immobilier dans un système plus large qui le domine fortement.

du capital public ou rassemblé par l'initiative publique (1 % patronal).

Ces différents capitaux ne sont pas homogènes et uniformément combinables. En particulier :

- les taux de profit et d'intérêt attendus par les différents propriétaires juridiques ne sont pas les mêmes;

- les capitaux publics ou semi-publics, engagés dans la « construction » dans des buts économiques et politiques précis, définis dans la première partie, sont assujettis à des contraintes administratives strictes quant à leurs conditions d'utilisation et de combinaison.

De grandes catégories de promoteurs sont alors constituées par les combinaisons de capitaux qu'elles utilisent. Par exemple :

- les prêts de l'Etat ne sont attribués qu'à des organismes H.L.M. « ad hoc » au capital faible;

- les prêts du Crédit Foncier peuvent se combiner avec des capitaux promotionnels propres de différents types : semi-publics (Société d'Economie Mixte) collectés sur décisions publiques (Confédérations Interprofessionnelles du Logement), para-publics (Caisse des Dépôts et Consignations), privés;

- les capitaux privés peuvent être français ou étrangers, flottants ou durablement investis.

Le Système du Financement Immobilier est lui-même immergé dans un système plus général : le système de l'argent disponible non directement utilisé dans la reproduction, qu'on peut appeler ici le Système de la Circulation élargie du capital social. C'est ce système-là qui détermine la *masse* des capitaux disponibles et le *taux de profit* attendu.

Les objectifs des promoteurs sont spécifiés par la catégorie à laquelle ils appartiennent (équilibre financier, maximisation du profit...); la stratégie et la

tactique des promoteurs est plus finement déterminée par leur *type*, c'est-à-dire la façon dont s'articule leur fonction de promoteur avec les autres fonctions de la P.C.L. : financement, construction, vente... En particulier, Ch. Topalov isole un type qui intègre toutes les fonctions : le *builder*. C'est le prototype moderne de la production capitaliste du logement : il les produit comme Citroën produit des automobiles !

Nous avons ainsi un *système* de la promotion immobilière. Pourquoi « système » ? Parce que chaque type promoteur ne réagit pas de façon autonome face à la conjoncture. C'est *l'état d'ensemble* du système qui s'adapte à la conjoncture qui est elle-même la donnée de l'état de trois systèmes : celui de la demande solvable, celui de la propriété foncière et celui de la circulation élargie du capital social.

Si, par exemple, dans ce dernier système les capitaux se raréfient et recherchent de forts taux de profits, les catégories de promoteurs du secteur « libre » les « pomperont » au détriment du secteur aidé (Crédit Foncier). Si la demande solvable augmente brusquement dans une région pour le secteur social (arrivée de main-d'œuvre autour d'une opération industrielle), les capitaux se reporteront peut-être vers les grandes opérations à faible marge et à grande vitesse de rotation des sociétés anonymes de H.L.M., etc.

Dès lors, l'action des promoteurs sur le « marché foncier » pourra tendre tantôt à la conquête des terrains centraux et résidentiels, en petite quantité, tantôt sur les grands espaces de lointaine banlieue.

Seule l'appréhension de la promotion immobilière comme système charnière entre ces trois systèmes permet de déchiffrer l'évolution erratique à court terme des prix fonciers. C'est ce que le rapport Bordier avait entr'aperçu, alors