

même qu'il ne prenait en compte qu'une théorie très partielle, celle de Meyer...

Mais nous en savons assez pour entrer dans le vif du sujet.

C. - Le surgissement du tribut foncier

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.

Les différences avec le fermier de Marx sautent aux yeux dès que la question est posée en ces termes, et avec elles l'origine des erreurs d'Alquier et de nombreux économistes marxistes.

• Alors que le procès de production du blé se reproduit d'année en année avec une régularité ancestrale, la production du logement dure quelques mois, et ne se reproduira plus sur le même terrain avant des dizaines d'années ! La *forme* du tribut foncier n'est donc pas une *rente* annuelle, comme dans le cas de l'agriculture, mais bien une *transaction* définitive ⁽²⁰⁾ : la vente du terrain. La forme « prix du sol urbain » n'est donc pas, à la différence du sol agricole, la capitalisation de la forme-rente, elle est le tribut foncier lui-même, elle est la forme qui *révèle* le rapport social entre le propriétaire et le promoteur (le troc du droit de disposition du sol contre une part du profit) tout en le *masquant* sous les apparences de l'achat-vente d'un bien économique.

⁽²⁰⁾ Sauf le cas de la concession. Cependant, les taux d'actualisation étant ce qu'ils sont, cette institution ne peut guère contribuer à faire baisser le prix des terrains.

• Alors qu'il est facile de mesurer (avec des balances) la différence *quantitative* des récoltes sur des terrains différents (à égalité de capital investi), la différence entre deux logements produits en deux points différents de la D.S.E. est *qualitative*. Il en résulte que la différence des « productivités » selon les terrains n'est pas d'origine purement « physico-économique », mais dépend aussi du prix de vente des logements alloués aux différents points de la D.S.E. (laquelle, rappelons-le, est un effet de la *totalité* de la Formation sociale) par le fonctionnement du Système de la Promotion Immobilière.

La nature du prix du sol nous apparaît maintenant plus 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 ⁽²¹⁾. 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. Aussi le voit-on décupler en quelques années.

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.

« Est en mesure », parce que toute l'habileté du promoteur consiste à

⁽²¹⁾ La réalité de ce phénomène économique apparaît en filigrane dans le processus de décision du promoteur, processus qu'a formalisé J.-Cl. DATAILLY (Brochure I.A.U.R.P.), qui arrive ainsi à une claire vision des mécanismes de différenciation du Tribut foncier et à des développements très voisins des nôtres.

laisser le propriétaire initial dans l'ignorance des potentialités de son terrain !

Reste à savoir pourquoi surprofit il y a, globalement, dans la production capitaliste du logement, et ce qui module ce surprofit (donc le Tribut Foncier), de terrain en terrain et d'année en année.

Troisième Partie

D'OU VIENT LE TRIBUT FONCIER

Pourquoi surprofit il y a, et comment il est modulé : les économistes ne posent pas en général la question en ces termes, Marx pas plus que les marginalistes. Et de fait, nous verrons que la question est assez formelle. Si nous procédons ainsi, c'est pour nous démarquer de conceptions répandues mais qui nous semblent fausses, et pour bien faire apparaître deux groupes distincts de concepts.

A. - La structure du tribut foncier selon Marx, Engels, et les marginalistes

1. La position de Marx et Engels.

Marx distingue deux rentes :

— celle qui intervient entre chaque terrain et le plus mauvais terrain cultivé : c'est le surprofit réalisé par les exploitations qui utilisent des terrains plus fertiles ou mieux placés, c'est aussi la différence des surprofits à l'hectare selon la répartition inégale des capitaux sur les terrains. C'est la *rente différentielle* (R.D.), qui n'est pas due à l'existence de la propriété foncière, mais que celle-ci est en mesure de s'approprier;

— celle qui est prélevée même sur le plus mauvais terrain, à titre de pur tribut

(impôt) de la propriété foncière sur le capital. C'est la *rente absolue* (R.A.).

La rente totale payée sur un terrain quelconque est donc de la forme :

$$R.F. = R.A. + \Sigma R.D.$$

Puis Marx pose la question :

« Est-ce que la *rente absolue* entre dans le prix comme un impôt perçu, non par l'Etat, mais par le P.F., c'est-à-dire comme un élément indépendant de la valeur ? » Bien sûr, la rente est fixée quant à ses limites par les conditions économiques (concurrence, demande soluble). Mais *son origine* ? Qui paie la rente ? Où est produite la valeur, la part de plus-value, qui est versée au P.F. ?

Marx commence par faire remarquer que la *rente peut être compatible avec la théorie de la valeur*, c'est-à-dire que le blé peut effectivement être vendu à sa valeur tout en payant et le profit et la rente. Il suffit pour cela que la valeur $(c + v + p/l)$ soit supérieure au prix de production $(c + v)(1 + \rho)$, c'est-à-dire que le taux de profit interne (avant péréquation) soit supérieur au taux de profit moyen. On sait que lorsqu'il en est ainsi dans les autres branches, le taux de profit est « nivelé » par un afflux de nouveaux capitaux qui se font concurrence. Ici, la Propriété Foncière empêche ce mécanisme de fonctionner, et l'excédent sur le profit moyen sert à payer la rente. On a donc :

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{valeur} > \text{Prix de} \\ \text{production} \\ \text{Existence de la} \\ \text{propriété foncière} \end{array} \right\} \Rightarrow \begin{array}{l} \text{Il existe un sur-} \\ \text{profit qui se} \\ \text{convertit} \\ \text{en rente} \end{array}$$

L'ordre de ce raisonnement n'est qu'un ordre *logique* qui définit la *possibilité* de la R.F. dans le cadre de la théorie de la valeur travail. Ce n'est pas l'ordre réel, ni l'ordre généalogique de la R.F.. Marx renverse aussitôt les termes : « A cause de la barrière élevée par la Propriété Foncière, le prix du marché

doit monter suffisamment pour que le terrain puisse payer un excédent sur le prix de production, c'est-à-dire une rente. Mais comme, d'après l'hypothèse, la valeur des marchandises produites par le capital agricole est supérieure à leur prix de production, cette rente constitue, excepté pour un cas dont nous allons parler, l'excédent total ou partiel de la valeur sur le prix de production ».

Bref, cela tombe bien ! Dans le secteur agricole, où il faut payer une rente, la valeur présente « justement » un excédent sur le prix de production ! En fait, la présence de la Propriété Foncière a clairement joué, dans l'agriculture, un rôle de frein à l'accumulation du capital, donc a imposé « technologiquement » un excédent de la valeur-travail sur le prix de production.

Mais il n'en est pas nécessairement ainsi (pensons à la rente minière des pays pétrolifères), et Marx le sent bien, qui envisage aussitôt une autre source de prélèvement de la rente : le surprofit tiré de la vente d'un blé dont le prix se fixe comme « prix monopole », « déterminé, ni par le prix de production, ni par la valeur, mais par la capacité de payer des acheteurs. Ce qui signifie que le monopole de la terre se répercute en monopole du blé, lequel, en renchérissant le « coût de la vie », c'est-à-dire la valeur de la force de travail, oblige les industriels à subventionner la classe nobiliaire par l'intermédiaire du salaire de ses ouvriers. C'est la bataille des Whigs et des Tories au sujet du monopole du blé...

Et pour le logement ? Marx ne consacre qu'une phrase à la question pour affirmer la « prédominance absolue de la rente monopole ». Quant à Engels, dans « la question du logement », il est formel : la rente que s'approprient les propriétaires des logements (en sus de l'amortissement et du profit de la construction) est une « escroquerie » ;

or, « dès qu'une certaine dose moyenne d'escroquerie devient la règle dans un lieu quelconque, elle doit forcément trouver à la longue une compensation dans une augmentation de salaires ». Il s'agit donc de la « rente de monopole » de Marx ; il n'est à aucun moment fait allusion à la différence valeur-prix de production.

2. Critique de la position de Marx et Engels.

Nous reviendrons plus loin sur le problème de la rente-monopole. Plus fondamentalement, c'est la structure « R.A. + Σ R.D. » qui nous semble contestable. En effet, il ne suffit pas de donner des explications sur les sources de la Rente Absolue ! Le même problème est posé à propos de la rente différentielle.

On sait que la théorie de Marx veut que le prix du marché tourne autour du prix de production (prix de revient + profit moyen) obtenu dans les conditions sociales moyennes de production. Or, la théorie du tribut différentiel suppose que le prix du marché a pour base le prix de production imposé par les pires conditions de production, lesquelles sont elles-mêmes fonctions de la quantité solvable, qui à son tour dépend de la rente absolue qui contribue à fixer le niveau des prix ! En tout état de cause, et même sans rente absolue, il faut donc prévoir un excédent de valeur (par rapport au prix de production) se réalisant dans la vente du blé, pour payer la rente foncière.

Nous sommes donc amenés d'abord à poser une question : quelle est la source de surprofit qui paie la rente foncière (et plus généralement le tribut), c'est-à-dire, d'où vient l'excédent de valeur mis en jeu par la réalisation des productions « liées au sol », pour ensuite poser la question : comment se fait-il

que le taux de surprofit à l'hectare soit différent ici ou là.

Cela dit, il est incontestable que la différence des profits relatifs entre le meilleur et le pire des terrains ne doit pas son existence à la propriété foncière juridique, mais à des causes objectives, à des conditions de production différentes, pour la disposition desquelles le capitaliste peut accepter de payer tribut, de même qu'il peut acheter un brevet pour disposer d'une rente technologique. Ce qui fait problème, c'est l'existence du profit moyen même sur le plus mauvais terrain (on suppose!).

L'enjeu est donc maintenant la création de deux groupes de concepts :

— les concepts des sources de la rente foncière, c'est-à-dire des rapports sociaux noués entre le capital « investi dans la pierre » (ou l'agriculture ou toute autre activité liée à la disposition du sol) et la propriété foncière, rapports sociaux exprimés et masqués par les formes diverses (prix du sol, rente) du tribut foncier;

— les concepts de la modulation de ce tribut par l'articulation, avec ces rapports, d'autres rapports ou pratiques des promoteurs, des usagers, de l'État, etc., articulation qui donne plusieurs types de différenciation du tribut, différenciation que, pour sacrifier à l'usage, nous désignerons par le terme impropre de tribut différentiel.

3. La position des marginalistes.

Il est curieux de noter que l'école marginaliste admet implicitement une structuration du prix du sol semblable à celle de Marx, ce qui provoque un enthousiasme, à notre avis excessif, d'Alquier, pour la thèse de Mayer :

— on connaît le rayon R de la ville (déterminé par sa densité et sa population);

— on dérive de la « fonction de satisfaction » des habitants une équation différentielle qui exprime en tout point la variation infinitésimale qu'ils sont prêts à payer pour se rapprocher du centre, c'est-à-dire en quelque sorte... le tribut différentiel de situation, à une distance r du centre;

— on a donc à résoudre un problème différentiel de Dirichlet, c'est-à-dire qu'il nous faut connaître le prix du sol à la périphérie, P_R .

On a donc une structure semblable à celle de Marx :

$$P_r = P_R + \int_R^r \frac{dP}{dx} dx$$

On peut comparer cette structure métrique à celle d'une île volcanique (l'image est de Mayer) : au-dessus d'un niveau (exogène) de base à sa périphérie, l'altitude de l'île s'élève régulièrement vers le centre selon les lois propres de l'équilibre des sols en pente.

Quant au prix du sol à la périphérie, son estimation varie selon les auteurs :

$P_R = 0$, position manifestement irréaliste de Maarek (SEMA) qui construit sa ville dans un désert de sable;

$P.R. = a$ (prix du sol agricole).

C'est la position d'Alonso, c'est aussi celle d'Adam Smith, que Marx adopte sans examen dans « Le Capital » (l'usage dominant du sol étant l'usage agricole, le tribut absolu pour le logement est le tribut total agricole périurbain), et que rejoint Alquier.

$$P.R. = \begin{cases} a + b + c + d & \text{à l'intérieur de} \\ & \text{la ville,} \\ a + c & \text{à l'extérieur.} \end{cases}$$

C'est la proposition de Mayer. b est le coût de viabilisation, c une « rente d'anticipation », d une « rente de rareté du terrain constructible ». L'île volcanique ne s'élèverait donc pas doucement

au-dessus du niveau de la mer, mais s'élèverait d'un bloc, avec une discontinuité, le « seuil de Mayer » $c + d$, et en faisant des vagues ($a + c$) dont on ne sait guère comment elles s'amortissent pour rejoindre a .

Inutile de critiquer théoriquement cette position, puisque nous ne sommes pas même d'accord avec la position de Marx quant à la structure du prix du sol qu'elle implique, et que nous avons déjà critiqué la conception « psychologue » de la modulation des prix fonciers.

Mise à l'épreuve des faits, cette conception se heurte à de célèbres contre-exemples :

— L'ajustement fait sur Nantes a donné des coefficients instables avec la *distance* (ce qui prouve que le « prix du temps » n'est pas le même pour tout le monde, et qu'il faut prendre en compte au moins la stratification sociale), avec l'*orientation* (ce qui montre que la typologie sociale des quartiers centraux se projette vers la périphérie), et avec le *temps* (ce qui montre que le prix du sol dépend de la conjoncture économique générale);

— Surtout, l'étude de P. Vieille⁽²²⁾ sur Téhéran révèle que, sur les champs de cailloux des pentes douces au Nord des quartiers résidentiels, terres incultes qui peuvent ne pas être bâties avant longtemps, le prix du sol est déjà supérieur à celui des terres plus fertiles du sud, où sont les quartiers pauvres.

On est ainsi amené à penser que le prix du sol se détermine du centre vers la périphérie, l'usage urbain possible entrant en concurrence avec l'usage agricole réel et pouvant susciter un tribut propre.

C'est d'ailleurs le point de vue des syndicalistes paysans de l'Ouest. Et

⁽²²⁾ « Marché des terrains et Société Urbaine » (édit. Anthropos).

n'est-ce pas le point de vue de Mayer, pour qui, au voisinage des villes, le prix se fixe déjà au niveau $a + c$ que le propriétaire peut attendre du promoteur ?

Ce n'est donc pas au « modèle volcanique » qu'il faut penser, mais plutôt au « modèle alpin », avec son « cœur » granitique surélevé, et ses plis successifs, ses nappes de charriage, etc.

B. - La structuration du tribut foncier par le S.P.I.

Nous examinerons un peu plus loin le problème des « sources » à l'heure actuelle, et nous détaillerons dans la troisième partie l'analyse des concepts relatifs aux types de modulation différentielle. Mais dans les deux cas, nous avons à traiter de rapports, ou d'articulations de rapports et de pratiques, qui interviennent dans un domaine concret, c'est-à-dire au travers et dans le cadre d'un système déjà donné, fonctionnant comme un tout qui spécifie les éléments de ces rapports. Ce domaine, c'est celui du fonctionnement du Système de la Promotion Immobilière, plus particulièrement dans son affrontement avec la propriété foncière, mais sous les contraintes que lui imposent l'état du système de la circulation élargie du capital social et de celui de la demande solvable.

Le « cœur » de la théorie du tribut foncier est que chaque usage du sol suscite son tribut spécifique dans la situation particulière de chaque terrain. Le problème est donc : comment se fixe, pour un usage, le tribut foncier ? Et comment se répartissent les usages du sol ?

D'abord, rappelons que l'usage « immobilier » du sol est dominé par l'usage « tertiaire supérieur » dont on admettra ici qu'il dégage un tribut correspondant à des rapports particuliers, et supérieur

à celui que dégage la promotion immobilière ⁽²³⁾.

D'autre part, l'usage agricole suscite son propre tribut, en général inférieur à celui de la promotion immobilière, sauf cas particuliers.

Dès lors, la surface demandée pour la construction est déterminée, à l'intérieur de ces deux limites, par le volume des capitaux disponibles dans le système du financement immobilier, capitaux répartis en trois grandes catégories (libre, social, aidé) qui réclament chacune un taux de profit spécifique. Volume et taux sont déterminés par l'état conjoncturel du Système de la circulation élargie du capital social : taux de profit industriel, rapatriement des capitaux (d'Algérie, par exemple), rendement des valeurs boursières, politique économique de l'Etat. L'impact global de ces déterminants sur le niveau des prix fonciers n'a pas échappé au rapport Bordier (V^e Plan).

Les sous-marchés immobiliers, déterminés par la mise en relation du système de la demande solvable (les revenus des différentes couches sociales) avec le système du financement immobilier, se font concurrence pour l'occupation du sol dans le cadre de la Division Sociale de l'Espace préexistante. La hiérarchie de ses sous-marchés fixe l'ordre d'occupation des sols. Si par exemple le secteur libre gonfle, il chasse vers des quartiers moins « cotés » la promotion « crédit foncier », etc.

Le taux de surprofit « supportable » pour l'usager fixe alors le tribut foncier acceptable pour le promoteur : c'est en définitive l'usage social du sol qui détermine son prix.

Ainsi, on peut dire que ce n'est pas parce que le prix du sol monte que monte le prix du logement : au contraire,

c'est l'accroissement du pouvoir d'achat des classes dominantes qui se porte vers certains quartiers qui fait monter le prix du sol...

Enfin, l'Administration, affrontée à la pression des promoteurs, des propriétaires, et des usagers, réalise les investissements et fixe les règlements d'occupation des sols. Le tribut foncier rapporté au capital déterminé par les mécanismes précédents est ainsi précisé en tribut foncier rapporté au terrain. Ainsi est finalement fixé le prix du sol au mètre carré.

Il est évident qu'à partir de ce point le système « boucle » : à son tour ce résultat peut modifier l'état du système de la promotion immobilière, etc. On peut construire un modèle itératif.

Quant au problème de la « lisière » entre deux usages du sol (dans la D.T.S.E.), il doit être abordé sous un angle dynamique, par exemple, comme le conseille Mme Taïeb (C.E.R.A.U.) au moyen de courbes logistiques.

C. - Les sources du tribut foncier

A la lecture de ce qui précède, qui ne songerait au jugement de Marx sur la rente urbaine « de monopole » : « Les propriétaires fonciers font payer aux autres hommes le droit d'habiter la terre ? ». C'est effectivement la première « source » de crédit foncier qui vient à l'esprit, celle que développe Engels : d'où le nom de « Tribut à la Engels ». Mais il en existe une autre, proche de celle décelée par Marx dans le cas de l'agriculture : le « Tribut à la Marx ».

1. Le tribut à la Engels.

Une mise au point tout d'abord : s'il est clair que la structuration du tribut foncier donne une grande importance au pouvoir d'achat des classes moyennes et supérieures, il faut reconnaître que ce qui est en cause dans ce cas, ce n'est

⁽²³⁾ Cf. LOJKINE, Paul VIEILLE et LIPIETZ. (*Op. cit.*).

pas tant le droit d'habiter la terre mais de ne pas cohabiter avec n'importe qui !!

Quel est donc le rapport social qui se noue ? C'est le rapport entre la classe capitaliste prise *globalement* (avec ses « classes vassales ») et la propriété foncière. Ce tribut-là est en fait une *redistribution* de la plus-value sociale, qui « transite » dans un premier temps sous la forme de revenus fortement hiérarchisés (de 1 à 10) puis, dans le choix d'une *place* dans la Division Sociale de l'Espace (elle-même fortement hiérarchisée alors que le prix de construction varie peu, moins de 10 %) est transférée partiellement à la couche parasitaire des propriétaires immobiliers ou fonciers (24).

A l'époque de Marx et d'Engels, ce rapport social concernait de façon dominante le logement de l'ensemble de couches sociales : la couche moyenne-bourgeoise des rentiers-immobiliers balzaciens pouvait facilement, du fait de l'exode rural et de la médiocrité des logis-tanières, extorquer un « Tribut à la Engels » jusque sur les ouvriers. Ils renchérisaient ainsi le coût de la force de travail, prélevant une part de la plus-value extraite dans l'ensemble du monde industriel. Cette contradiction secondaire au sein des classes dominantes (entre « capitalisme productif » et propriété foncière « parasitaire ») tourna peu à peu à l'avantage du capital (lois de 1923 et 1948) mais garde encore, dans notre France archaïque, une importance notable.

En particulier, le tribut à la Engels est, et restera, la source principale, la « matrice » du tribut différentiel lié à la Division Sociale de l'Espace. En effet, contrairement au cas de la culture du blé, où la rente différentielle est directement quantifiable (et ce n'est pas

le cas des grands crus !), la différence entre les logements est *qualitative* et ne devient quantifiable qu'à travers la « grille » des solvabilités différenciées.

2. Le tribut à la Marx.

Aujourd'hui, les « producteurs » du logement (promoteurs et constructeurs, et singulièrement les « buildeurs ») tendent à devenir des exploitants puissants et réguliers du sol périurbain, déplaçant la crise du logement du plan quantitatif au plan qualitatif. Leur objectif est alors de transformer le logement en marchandise, débarrassée de la rente monopole, c'est-à-dire en un produit soumis à des conditions de réalisabilités *autonomes* (par rapport à la circulation générale du capital social), autrement dit sans transfert « anormal » de plus-value d'un secteur à l'autre (25).

Or, nous l'avons montré (2^e partie) : la construction est précisément une des branches où la valeur excède le prix de production, où le taux de profit interne excède le taux moyen.

Et cela n'est pas une coïncidence, pas plus que dans le cas de l'agriculture. Non seulement, comme nous l'avons vu, la composition organique du capital est très basse (le capital fixe n'excédant pas 7 %), à cause du caractère « pré-industriel » déjà dénoncé, mais encore le taux d'exploitation y est plus fort qu'ailleurs, pour les mêmes raisons, et aussi parce que, le promoteur devant payer d'avance une part de son profit sous forme de tribut foncier, la « vitesse de circulation du capital » impose que soient négligées toutes les mesures de sécurité. C'est là que les salaires sont les plus bas (sauf dans le Bois et les Cuirs et Peaux), là que la journée de travail est la plus longue. En outre, les « coûts de jeunesse et de vieillesse » de la

(24) Nous ne pouvons ici entrer dans de longues explications. Disons simplement que « prix du sol » et « rente immobilière » sont deux *formes* différentes du Tribut foncier, liées chacune à l'une des configurations analysées par TOPALOV entre les « places » du propriétaire, du préfinanceur et de l'usager.

(25) On considère généralement comme « normaux » les transferts qui assurent la péréquation du taux de profit. Il faut noter cependant que cette péréquation peut provoquer une contradiction assez vive entre certaines branches et le reste du secteur productif : voir les transports.

main-d'œuvre immigrée sont épargnés au Capital métropolitain.

Allons encore plus loin : la Production Capitaliste du Logement ne reproduit pas intégralement la force de travail de ses ouvriers, elle la *consomme*. D'après les statistiques de l'Office Professionnel de Prévention des B.T.P., chaque année, un ouvrier sur 4 est accidenté, chaque jour, 3 morts sur les chantiers. Les ouvriers du bâtiment, qui représentent 20 % de la classe ouvrière, subissent 30 % des accidents, et 40 % des accidents mortels.

Ainsi se traduit pour la main-d'œuvre « l'externalité » de la Propriété Foncière. Là où il y a tribut foncier, il n'y a pas reproduction complète du capital, il n'y a pas reproduction complète du travailleur. Derrière la splendeur de ses tours, prototype du XXI^e siècle, le quartier de la Défense n'est qu'un effroyable chantier qui évoque plutôt le mode de production des Pharaons. Que ces ouvriers soient aussi importés de l'Empire n'est sans doute pas non plus un hasard.

A notre avis, le développement des formes modernes de promotion immobilières, la résorption progressive de la crise quantitative du logement, doivent transférer la dominance vers le Tribut à la Marx comme source du tribut foncier. A cela, divers signes, qui ne sont pas des preuves, telle la « loi de Dutailly » (déjà évoquée), selon laquelle le « prix du sol » est égal au 1/8 du produit du C.O.S. par le prix de revient de la construction, avec une faible dispersion, dans les parcelles récemment urbanisées : ce qui semble fournir le taux de surprofit interne du bâtiment.

Nous décelons ainsi une nouvelle contradiction, cette fois entre les intérêts des propriétaires fonciers, et les intérêts des « grands constructeurs » : la nécessité de réserver une part de la plus-value au tribut foncier empêche l'accumulation intensive du capital, l'industrialisation, dans le Bâtiment. Les grandes entreprises

intéressées en tirent la conclusion logique, par la bouche de M. Pagezy, Directeur du Département de l'habitat à la compagnie Saint-Gobain-Pont-à-Mousson : « La recherche des terrains et leur aménagement primaire dépassent largement la mission du constructeur, tant au point de vue financier qu'au point de vue réglementaire, et il est aussi anormal de demander à ce constructeur de fournir son terrain qu'à un constructeur automobile de fournir sa route. La solution nous paraît être une formule se rapprochant du « prêt-à-construire » actuel où le terrain aménagé serait fourni par l'Administration et mis à la disposition d'un producteur qui serait chargé de l'ensemble conception-réalisation dans le cadre d'un marché du type clé-en-main ». (Réponse au rapport Baretz.)

Quatrième Partie

MODULATIONS ET VARIATIONS DU TRIBUT FONCIER

Au point où nous en sommes, si nous avons bien montré comment tel usage spécifique du sol suscite un tribut foncier, et si nous avons montré quelles en sont les sources, quels rapports se nouent entre le capital et la propriété foncière, il nous reste à rendre compte de la modulation de ce tribut dans l'espace et de sa variation dans le temps.

Quelques remarques préliminaires : nous ne rendrons compte ici que du tribut foncier suscité par la production capitaliste du logement. L'agriculture, l'usage tertiaire⁽²⁷⁾ du sol impliquent le rapport avec la propriété foncière d'autres formes de la circulation du

⁽²⁶⁾ Ed. Molitor, Tome 13, pp. 27-28.

⁽²⁷⁾ Sur ce point, voir LOJKINE (*Op. cit.*) ou LIPIETZ (*Op. cit.*).

capital, rapports justifiables de théories partielles spécifiques selon la même méthodologie. Dans tous les cas, le tribut foncier intervient au niveau de la péréquation du taux de profit capitaliste. Mais nous ne parlons ici que de la promotion immobilière.

Ensuite, pour sacrifier à l'usage, nous conservons le terme de « tribut différentiel » pour désigner l'inégalité des tributs suscités par la diversité des formes et conditions de la mise en valeur du capital. Rappelons simplement que pour nous ce tribut ne « s'ajoute » pas miraculeusement à un hypothétique « tribut absolu » déterminé en un autre lieu par un autre usage. Enfin, et pour simplifier, nous parlerons de « tribut » pour désigner le surprofit, même quand celui-ci n'est pas effectivement versé au Propriétaire foncier, quand par exemple le promoteur « dupe » le propriétaire quant aux potentialités de son terrain. Le terme propre serait alors « rente économique » (à la Lesourne).

A. - La transposition « naïve » du texte de Marx

Par « naïve », nous n'introduisons pas de nuance péjorative, mais nous désignons la pratique de maints économistes qui recherchent une transposition point par point. C'est notamment le cas d'Alquier (op. cit.).

1. Marx et la tentative d'Alquier.

Marx distingue une « rente différentielle 1 » (due aux différences de fertilité des terrains et de situation par rapport aux moyens de transport et au marché), et une « rente différentielle 2 » due au capital investi. Ce dernier type de rente fait l'objet, dans les brouillons du « Capital » d'une exposition assez confuse. En fait, ce terme vise chez Marx deux phénomènes bien distincts :

— une remarque triviale : même si le rendement du capital (donc le surprofit

rapporté au *capital*) reste constant, la rente rapportée à *l'hectare* est fonction de la quantité investie à l'hectare : ce qu'on peut appeler rente différentielle 2 « extensive »;

— une remarque plus subtile, qui annonce toute l'économie marginaliste : rapporté à l'unité de capital, dans le cadre d'une économie donnée qui détermine le prix du marché, le taux de surprofit est fonction du niveau de capital engagé (28) : avec l'entrée en jeu des engrais et de machines, le rendement est croissant puis décroissant. Nous désignerons ce phénomène par rente différentielle 2 « intensive » : celle qui traduit la différence des surprofits marginaux.

Alquier aborde le problème selon une démarche dont nous avons vu qu'elle était viciée à la base : elle part de la circulation simple de la marchandise logement (le rapport : acheteur/propriétaire immobilier) au lieu de partir de la production de cette marchandise (le rapport : capital promotionnel/propriétaire foncier).

Immédiatement, il devient impossible de parler de « Rente différentielle 2 », puisqu'il n'y a pas de capital en jeu ! Reste la R.D. 1.

Pour Alquier, la rente de situation a pour analogue... « une rente de situation » selon la qualité du quartier (alors que chez Marx la situation intervenait par la différence, due au coût de transport, du prix de revient sur le marché d'une même marchandise); quant à la fertilité, c'est... le Coefficient d'Occupation des Sols, allez savoir pourquoi ! Certes, le C.O.S. est une propriété du

(28) Cela n'est évidemment pas propre à l'agriculture. Pour MARX le rendement est croissant à moyen terme (c'est-à-dire qu'il conçoit l'investissement à progrès incorporé et à économie d'échelle), mais la valeur et le prix de production d'une marchandise sont déterminés par les conditions moyennes de la production, les capitalistes de la branche étant « surprofiteurs » ou « sous-profiteurs » selon s'ils sont au-dessus ou au-dessous de la « barre d'investissement ». Dans l'agriculture, ce qui est remarquable, c'est que les surprofits peuvent être récupérés par le P.F.

terrain. Mais elle n'est qu'une *limite* juridique, et surtout il est clair que le C.O.S. n'introduit pas de rente différentielle de type 1 ! En effet, toutes choses égales par ailleurs (par exemple la situation dans la D.T.S.E.), deux capitaux égaux investis sur des terrains égaux de C.O.S. différents donneront le même surprofit !

En fait, ce que détermine la différence des C.O.S... c'est une différence dans la quantité de capital investi à l'hectare, c'est-à-dire : la Rente Différentielle 2 « extensive » !

Quittons donc le terrain des analogies trompeuses, et, plus qu'aux brouillons, attachons-nous à la méthode de Marx.

2. Réexamen de fond de la position de K. Marx.

D'une façon générale, la reprise d'une classification « canonique » (R.D.1, fertilité/situation, R.D.2) masque la démarche profonde qui sous-tend cette classification de fait. D'où vient la modulation du tribut foncier ? De la différence non seulement des rapports sociaux de production qui entrent en jeu selon qu'il s'agit de produire du blé, du logement, de la « surface de vente », mais encore des conditions différentes dans lesquelles se nouent ces rapports, c'est-à-dire des divers types d'articulation, entre les rapports fondamentaux (tribut à la Marx ou à la Engels) et les *pratiques* des agents économique-sociaux qui entrent en jeu.

Prenons l'exemple de la fertilité. Marx la prend en compte *sous le type* de la rente différentielle 1, où la pratique du fermier est sans influence sur la capacité « biologique » de son sol. Aujourd'hui la Champagne n'est plus pouilleuse et la capacité « biologique » est d'abord fonction de la quantité d'engrais, le type de rente le plus adéquat au phénomène étant la « Rente différentielle 2 intensive ».

Dans le cas urbain, la « fertilité » n'a plus d'équivalent, si ce n'est qu'un

immeuble sera vendu d'autant plus cher qu'il aura « poussé » dans un plus beau quartier. Mais cette « beauté » est purement sociale, elle peut être modifiée par une injection massive de capital : c'est le cas de la Rénovation Urbaine. Cependant, le type « fertilité social » reste pertinent dans la pratique du coup par coup !

Nous sommes ainsi amenés à partir d'une distinction fondamentale entre les types de rente différentielle : celles qui sont indépendantes de la *pratique autonome* (privée) du promoteur (on peut les appeler « rentes données », ou « externes »), et celles qui dépendent de la pratique du promoteur ⁽²⁹⁾ (rentes « autonomes » ou « internes »).

B. - Les tributs différentiels externes

Il y a tribut différentiel externe quand le surprofit du Capital est non seulement limité, mais déterminé par les conditions propres au terrain du procès de production et de circulation.

Dans le cas du logement, un premier type de différenciation est introduit par les conditions faites au procès de travail, c'est-à-dire par les problèmes rencontrés par l'entreprise du bâtiment, conditions parfois « physiques » mais très généralement sociales : présence d'anciennes carrières, de sols plus ou moins consolidés, anciens immeubles à raser (à cela on peut rattacher les « coûts de relogement », coûts en francs et en... temps perdu pour le capital immobilisé). Nous désignerons ce type par **tribut différentiel de constructibilité** : il module le surprofit au niveau du prix de revient.

Un second type de différenciation (et c'est le plus important) est évidemment... la Division Technique et Sociale de l'Espace. A partir du moment où celle-ci

⁽²⁹⁾ Ou, plus généralement, de « l'Aménageur », qui peut être partiellement public, comme nous allons le voir.

est inscrite, stabilisée sur le terrain, même de fraîche date, même en « projet », toute opération au coup par coup (c'est-à-dire : qui ne modifie pas la D.T.S.E.) est tenue de payer au moins à la Propriété Foncière le tribut suscité par l'usage localement dominant : et il le peut, puisque c'est justement la solvabilité des acquéreurs des couches moyennes et supérieures qui est la source de ce type de tribut. Autrement dit, le tribut lié à la situation dans la D.T.S.E. est nécessairement, quant à sa nature, au rapport social sous-jacent, un tribut à la Engels.

Remarquons que voici levée l'ambiguïté introduite par l'emploi d'expressions telles que « tribut suscité par tel usage du sol ». Ce n'est pas la fantaisie du promoteur qui détermine, par son choix, le prix du sol. C'est la Division Sociale de l'Espace, déterminée globalement à l'échelle de toute la Formation Sociale à partir du passé de la ville, qui, dans le cadre du fonctionnement à moyen terme du Système de la Promotion Immobilière, s'impose pratiquement au promoteur, c'est-à-dire lui impose tel procès de valorisation qui suscite la possibilité de tel tribut foncier. Le mécanisme du **Tribut différentiel de situation sociale** est précisément *l'opérateur économique* (mais il y en a d'autres) qui stabilise la D.T.S.E. en assurant l'adéquation du rang social du logement produit au rang social du quartier.

Il reste que les bases objectives de la D.S.E. (la qualité de la voirie, des façades, de l'éclairage, de la desserte, des services de voisinage) peuvent être produites par un travail humain, par un investissement massif de capital ou une mise de fonds de l'Etat. On aborde ainsi le problème des « Tributs différentiels internes ».

C. - Les tributs différentiels internes

Nous ne nous étendrons pas sur le **Tribut différentiel interne extensif**,

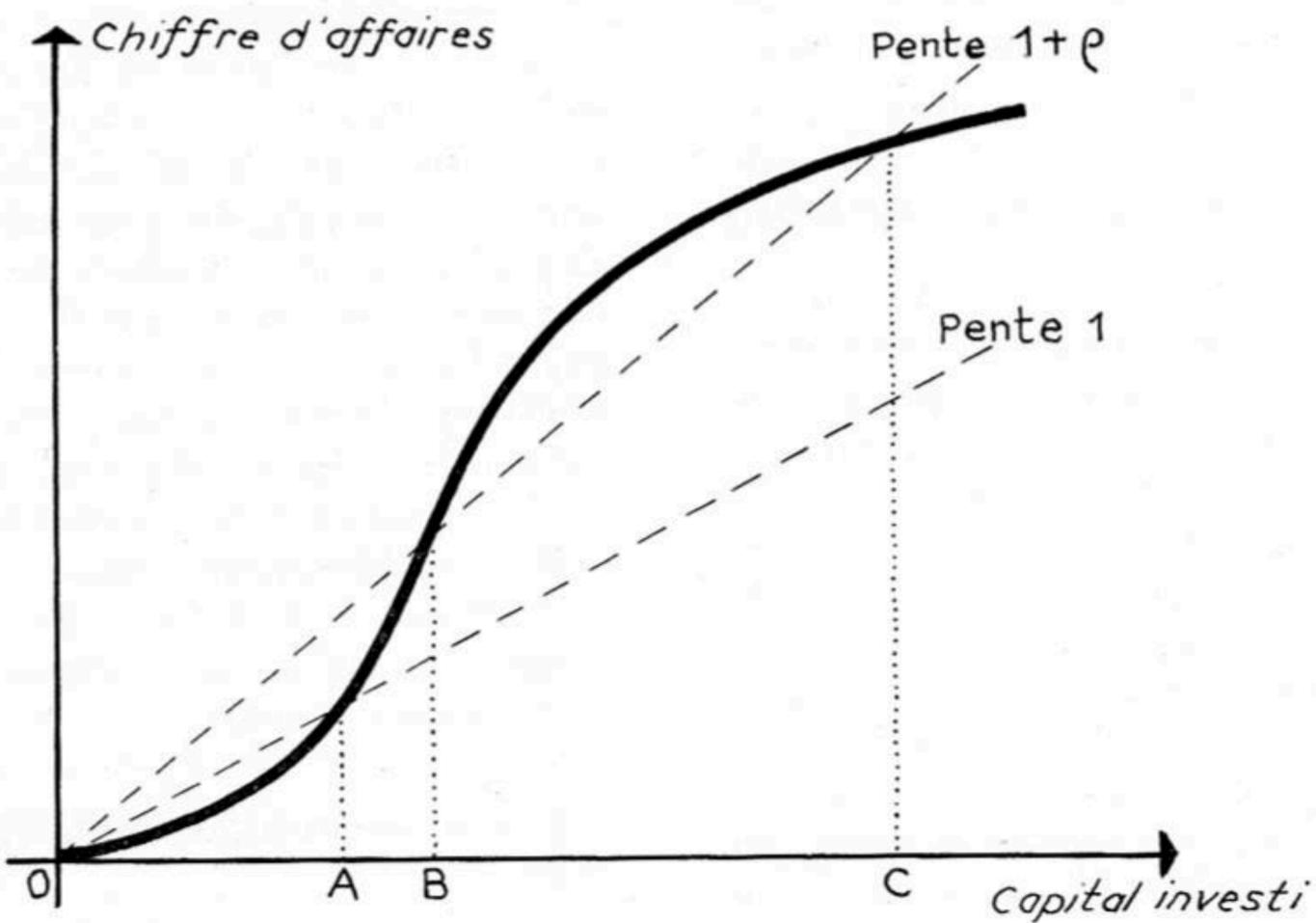
celui par lequel, sur deux parcelles égales et « également situées », un promoteur acceptera de payer un tribut deux fois plus élevé s'il peut produire et vendre deux fois plus de logements ! Insistons cependant sur ce point : la réglementation des coefficients d'occupation du sol intervient comme *limite* de l'autonomie du promoteur, mais le tribut est bel et bien suscité par l'action du capitaliste-promoteur lui-même. Naturellement, le C.O.S. une fois connu, le P.F. exige le tribut maximum compatible avec le C.O.S. et la situation dans la D.T.S.E.

Attardons-nous davantage sur le **tribut différentiel intensif**, c'est-à-dire, celui où le taux de surprofit dépend du capital investi. C'est en fait toujours plus ou moins le cas, mais la pertinence du concept est particulièrement claire dans le cas du changement massif de l'usage du sol : à partir de l'agriculture, passer au logement (urbanisation), à partir d'un quartier « lumpen », faire un quartier « in » (rénovation).

Prenons le cas de l'urbanisation. On part d'un capital intégré au sol considéré comme nul (les engrais, etc., sont dévalorisés). Il faut investir d'abord les Voies et Réseaux Divers primaires, puis les V.R.D. secondaires d'un premier quartier, les V.R.D. tertiaires du premier immeuble, puis l'immeuble. Le rendement est d'abord croissant, mais le rendement diminue avec le nombre d'étages (du moins, par rapport au capital !). Le graphique suivant permet de comparer le chiffre d'affaires au prix de revient et au profit moyen (de taux ρ) :

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 que tout nouvel investissement est fortement tributaire des investissements antérieurs !

Au stade du Capitalisme Monopoliste d'Etat, ce problème peut trouver 2 solutions :

— un maître d'ouvrage achète du terrain à usage agricole ou à usage urbain obsolète (quartier ouvrier dégradé), et assume toute l'urbanisation. Dans la plage *OA*, on a un Etablissement Public (La Défense, Villes Nouvelles), dans la plage *OB* une Société d'Economie Mixte (Maine-Montparnasse), dans la plage *OC* on peut avoir une opération privée (Parly II);

— on effectue un « découpage rentabilisateur ». L'Etat paie l'infrastructure prévue au schéma directeur, la collectivité locale, alimentée par la taxe d'équipement ou le budget local, finance la voirie secondaire, et le Promoteur fait le reste. C'est le cas général.

L'inconvénient de ce système, c'est que le promoteur, ou « pire », le Propriétaire foncier, profite de l'investissement

public. Phénomène archiconnu : « Dans une passivité complète, dit Marx, il se borne à exploiter le progrès social ». La procédure de ZAC, où l'Etat négocie avec le promoteur le niveau d'investissement public qui assure au promoteur le profit moyen, le Tribut foncier étant « gelé » au niveau suscité par l'usage précédent par la procédure de ZAD, a justement pour but de mettre un peu d'ordre dans cette affaire.

D. - Les variations du tribut foncier

La variation dans le temps du Tribut foncier présente deux aspects : un aspect général (le mouvement du prix moyen des sols urbains) et un aspect local. Depuis la dernière guerre, ces mouvements sont en général orientés vers la hausse, ce qui permet un jeu d'allure commerciale, non purement spéculatif, qui consiste à acheter pour revendre après la hausse, en empochant une « plus-value foncière ». Pour traiter ces trois points, il est possible, mutatis mutandis, de suivre l'analyse de Marx.

Cependant, les « mutanda » étant assez nombreuses, nous n'y ferons pas référence. Les lecteurs du Livre III reconnaîtront la méthode.

1. La variation générale du tribut foncier.

Le Tribut foncier peut croître parce que le profit global augmente dans les productions liées au sol ou parce que le taux de profit moyen diminue.

Ce second terme traduit la saturation en capitaux du Système de la Reproduction Elargie du Capital Social, due à la baisse tendancielle du taux de profit, aux crises de surproduction, ou à d'autres raisons (retour des capitaux coloniaux). Il a été relevé par le rapport Bordier, qui note divers indices de corrélation entre le prix du sol et l'état de ce qu'il n'identifie pas comme Système du Financement Immobilier.

Le premier terme est difficilement imputable à une hausse du Tribut à la Marx (industrialisation), en revanche, le développement urbain fait immédiatement apparaître un tribut différentiel de situation sociale sur tous les terrains précédemment urbanisés, financé par les couches moyennes de plus en plus contraintes de payer le prix de la centralité (Tribut à la Engels).

Ce développement du Tribut à la Engels, rappelons-le, a été enrayé par la liquidation économique-politique des anciens bénéficiaires, les rentiers immobiliers, de 1923 à 1948, période de baisse des prix en francs constants. Aujourd'hui, son développement a repris au profit de son nouveau bénéficiaire : le capital financier.

Rappelons enfin (mais c'est trivial) que l'incorporation de capital (notamment public) au sol augmente son prix, ainsi que la densification (tribut différentiel interne intensif).

2. La variation locale du tribut foncier.

Il s'agit par définition d'une variation du Tribut différentiel. Elle peut être due :

— à une variation de T.D.2 extensif, limité par la variation du C.O.S. légal,

par exemple la levée d'une interdiction de construire;

— à une variation de l'usage social, qui peut être le fait de l'action propre du promoteur (zone de rénovation concertée), de l'aménageur public (création d'un réseau primaire), ou de « l'air du temps » (exemple : la rue Mouffetard). Selon les cas, on peut parler de variation de T.D.2 intensif (variation du surprofit marginal réalisé sur les logements une fois l'infrastructure modifiée) ou du T.D.1 de situation sociale (variation exogène de la D.T.S.E.). Ce qui nous amène à quelques considérations sur les « plus-values foncières ».

3. L'ainsi nommée plus-value foncière.

On a jusqu'ici admis que le surprofit tombait dans la poche du propriétaire foncier. Evidemment, ce n'est pas le cas général.

— Un *spéculateur* (étymologie : quelqu'un qui attend et observe) peut acheter le terrain moyennant le tribut foncier correspondant à l'usage initial (agricole ou pavillonnaire) et le revendre au promoteur moyennant le T.F. général et local ultérieur.

— Un *promoteur* peut faire la même opération et réaliser dans la construction un surprofit qui ne se transforme pas intégralement en Tribut foncier.

Ces deux manœuvres ne sont pas équivalentes. Toutes deux sont permises par l'ignorance du P.F. quant aux possibilités de son terrain. Cependant, le spéculateur pur ne fait qu'« attendre » que la Société produise, dans l'environnement de son terrain, la hausse du T.F., tandis que le promoteur est, au moins partiellement, l'agent direct de cette Société en changeant, par ses investissements, l'usage du sol.

On appelle « plus-value foncière » la différence entre le prix d'achat du terrain et le T.F. correspondant à l'usage final. Cette « plus-value » n'a rien à voir avec l'acception marxiste du terme, elle ne correspond à aucune « valeur ajoutée ». Mais le terme est assez répandu pour que nous l'adoptions. La plus-value peut faire l'objet, de la part du « propriétaire

intermédiaire» (spéculateur ou promoteur) d'une appropriation *active* (s'il provoque par ses investissements la variation locale du T.F.) ou *passive* (s'il profite de la variation locale ou générale du T.F.). Parmi les plus-values actives, on peut ranger celle que C. Topalov appelle « plus-value d'urbanisation » (cf. Parly II) ou « d'innovation commerciale » : elles traduisent un changement provoqué dans la D.T.S.E., voire « l'invention » d'un nouvel usage du sol (Avoriaz). Parmi les plus-values passives, on peut ranger celles que C. Topalov désigne comme plus-values « conjoncturelles », ou de « mise en constructibilité » (déplacement de la limite ville-campagne) : le propriétaire intermédiaire ne fait que profiter des investissements publics ou des opérations voisines.

Il est clair que, pour « l'éthique du capitalisme », seul le premier type de plus-value est considéré comme légitime. Toutes les procédures de type ZAD, impôt foncier, etc., ont pour but d'enrayer les formes passives d'appropriation de la plus-value.

CONCLUSION

Que nous apporte une telle théorie ? Que nous apporte ce lourd appareil conceptuel (division technique et sociale de l'espace, capital promotionnel, système de la promotion immobilière, tribut foncier) ?

D'abord une représentation de la réalité incomparablement plus fine, une capacité d'intégration et d'explication des faits et des chiffres sans commune mesure avec les modèles de Mayer ou Alonso (indépendamment du statut épistémologique de ces modèles). Significatif à cet égard est le hiatus dans le rapport Bordier entre la moisson de « faits fonciers » et la pauvreté du modèle adopté qui n'en rend absolument pas compte.

Mais la théorie est-elle « opératoire » ? Il faudrait d'abord savoir ce que cela signifie.

S'agit-il de fournir un modèle permettant de calculer, à partir de quelques

caractéristiques d'un terrain son prix moyen ? Notons d'abord que les modèles du style Alonso-Mayer ne le peuvent pas. On en est plutôt, à partir du prix des terrains, à calculer leurs paramètres, variables selon la distance, la date, la direction, la ville.

Il est clair que la théorie ne peut tenir lieu de modèle opératoire, pas plus en économie qu'en mécanique des solides. Mais la théorie nous donne les éléments constitutifs du modèle, qui reste à construire :

— d'une façon générale, le prix des sols dépend du taux de profit moyen et de la solvabilité des classes sociales ;

— localement et conjoncturellement, il dépend de « l'échelon résidentiel » et de la distance au centre (T.F. de situation sociale), des coûts de mise en constructibilité, du C.O.S.

Surtout, la théorie nous indique dans quel sens jouera telle ou telle initiative ou donnée exogène, comment cela s'articulera sur des rapports sociaux et pratiques existants. Elle peut dès lors être interprétée et utilisée de deux manières.

Du point de vue de Sirius, qui est celui de la recherche universitaire qui inspire cet article, elle permet d'interpréter avec une finesse surprenante l'évolution de la politique foncière de la bourgeoisie française (à condition de resituer le problème dans l'histoire de la formation sociale, depuis la Révolution), aussi bien que l'application actuelle de la Loi d'Orientation Foncière, aussi bien que la politique d'ensemble et les mésaventures du Ministère de l'Équipement (considéré comme centre de pouvoir au service des builders, donc devant lutter contre le Tribut foncier sous la contrainte d'assurer l'unité de la formation sociale dans une conjoncture bien précise).

Du point de vue normatif, elle permettra, nous l'espérons, d'éviter les débats décousus sur les mérites respectifs de telle ou telle mesure fiscale, réglementaire ou financière, qui, n'intervenant qu'au niveau d'un seul type de tribut, ne peut à elle seule résoudre le problème foncier.

Alain JUILLET