Check for updates

Surprofits et rentes foncières dans la ville capitaliste

par Christian Topalov

In the capitalist city, ground rents reflect for capital the image of its own development and uneven growth, by imposing upon each particular capital the laws of capital as a whole. Therefore, landed property and rent are neither the regulators of urbanization, nor the source of urban contradictions.

Capitalist relations of production imply in themselves the autonomy of private poles of accumulation and deny the possibility of a real social control over the formation of the useful effects of agglomeration. These effects thus necessarily constitute for particular capitals non-reproducible or unevenly preconstituted conditions, and consequently so is the basis of surplus profits which can be transformed into ground rents.

The existence of strictly non-reproducible conditions is the foundation of the transformation of branch surplus profits into absolute rent, the unevenly preconstituted conditions inducing differential surplus profits transformable into differential rent. It is the non-reproducibility of the commodity itself which is at the basis of surplus profits and monopoly rents.

The transformation of these surplus profits into rents in no way implies the existence of a class of landowners, but only relations of production in which landed property is not only autonomous from capital, but also includes a social content which as such can put up an effective resistance to it. The basis of this resistance can as well be capitalist landed property as various forms of non-capitalist landed property.

Depuis le début des années 1970, s'est engagé un débat d'ampleur internationale sur la 'rente foncière urbaine'. L'approfondissement de la crise urbaine et le développement de la recherche dans ce domaine d'une part, le renouveau théorique du marxisme d'autre part, ont conduit de nombreux chercheurs à relire les thèses de Marx sur la rente foncière agricole pour en dégager la méthode et rende compte grâce à celle-ci de certains aspects de l'urbanisation capitaliste.

Le texte que l'on va lire propose une clarification conceptuelle de la notion de 'rente urbaine': ce n'est qu'un exposé théorique très condensé de thèses qui exigeraient de plus longs développements pour être mieux établies analytiquement et empiriquement.

En particulier, les limites de cet article n'ont pas permis d'exposer les thèses originelles de Marx et d'analyser les diverses objections qui leur sont faites; de même, il n'a pas été possible de reprendre de façon critique l'ensemble des positions en présence dans le débat en cours sur les rentes urbaines; enfin,

la mise en œuvre empirique des concepts théoriques proposés n'a pu être qu'esquissée dans le cadre d'un texte aussi court.

I Un postulat de méthode: place de la théorie de la rente foncière dans l'analyse de l'urbanisation capitaliste

Les rentes foncières sont une transformation des surprofits localisés engendrés par la mise en valeur du capital, transformation qui se produit:

— lorsque certaines conditions de cette mise en valeur sont extérieures au capital, c'est-à-dire inégalement préconstituées ou non reproductibles;
—et que ces conditions sont monopolisées par une propriété foncière autonome du capital, qui lui oppose une résistance effective.

Dès lors, ces surprofits échappent au processus de péréquation du profit et se fixent en tant que rentes foncières: selon la structure concrète des rapports de production elles prendront diverses formes phénoménales—prix du sol, surprofits de promotion, loyer du sol ou des immeubles, etc.—et se distribueront à différents agents sociaux—propriétaires fonciers non capitalistes, capitalistes, monopolistes, etc.

Le point de départ de toute étude de la rente foncière dans le mode de production capitaliste est donc l'analyse du capital et de ses conditions de mise en valeur: contrairement aux rentes foncières des modes de production antérieurs, la rente capitaliste n'est pas la forme immédiate et dominante du surproduit social, mais une forme transformée de la plus-value produite dans l'exploitation capitaliste. La rente ne détermine donc pas le profit, forme immédiate et dominante de la plus-value, mais est déterminée par lui. C'est le résultat de la structure même des rapports de production: le capital est le maître effectif de l'ensemble du procès de production, et tend à éliminer la propriété foncière de toute fonction d'organisation de celui-ci.

Par conséquent, ce n'est pas la rente foncière, contrairement aux évidences empiriques, qui modèle la ville capitaliste: elle renvoie au capital l'image de son propre mouvement de mise en valeur et de son développement inégal, en imposant à chaque capital particulier les lois du capital dans son ensemble. Dans ce processus, la rente reste néanmoins une forme autonome, même si elle est subordonnée au profit: d'une part, elle se développe sur la base des surprofits localisés virtuels et non pas effectifs en chaque point de l'espace; d'autre part, elle peut constituer un transfert de plus-value sociale au profit d'agents non capitalistes ou non monopolistes. Il n'en demeure pas moins qu'elle ne constitue pas le moteur de l'urbanisation et des changements d'usage du sol, encore moins la source des contradictions de la ville capitaliste.

II Les surprofits générateurs de rentes foncières

Dans le mode de production capitaliste, la répartition du travail social entre les différentes branches de production et les rapports d'échange entre les pro-

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BibCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

duits sont régis par la loi de la valeur, transformée par la péréquation des profits. Mais cette régulation n'est que tendantielle: elle dépend de conditions qui ne sont remplies ni pour toutes les marchandises, ni à tous les instants, même au stade du capitalisme classique. De plus, au stade monopoliste, l'accumulation inégale du capital et la domination du capital financier engendrent la dévalorisation structurelle d'une partie du capital social et une mise en valeur du capital monopoliste à un taux supérieur au taux de profit général; il en résulte une distorsion permanente des rapports d'échange qui s'établissent désormais sur la base d'une pluralité des sphères de péréquation. Cette tendance s'accentue et ses formes se modifient dans le capitalisme monopoliste d'état quand l'état joue désormais une fonction décisive dans le processus de dévalorisation sélective et donc dans la constitution même du surprofit monopoliste.

Les conditions générales du capitalisme et les conditions propres à chacun de ses stades et phases d'évolution rendent donc possible—parfois nécessaire—une triple divergence, temporaire ou permanente, engendrant plusieurs types de surprofits.

— La divergence entre le *prix régulateur* de marché et le *prix de production social* d'une marchandise donnée engendre un *surprofit de branche*. A certaines conditions, celui-ci peut se fixer sous la forme d'une *rente absolue*, qui va faire obstacle à la détermination du prix régulateur par le prix de production et par conséquent déterminer le prix.

— La divergence entre la *valeur sociale* d'une marchandise et sa *valeur individuelle* (ou entre son prix de production social et son prix de production individuel) engendre un *surprofit différentiel*. A certaines conditions, celui-ci peut se fixer sous forme de *rente différentielle*, qui résulte de l'inégalité des coûts de production localisés et est donc déterminée par le prix.

— La divergence entre le *prix de marché* et le *prix régulateur* de marché engendre un *surprofit de monopole*. Celui-ci résulte de la non reproductibilité de la marchandise et dépend donc seulement du rapport de l'offre et de la demande. Comme le surprofit différentiel, il est déterminé par le prix, mais il a pour base non l'inégalité des coûts, mais l'inégalité des prix. A certaines conditions, il peut se fixer sous forme de *rente de monopole*.

1 *Surprofits de branche et rentes absolues*

a Les surprofits de branche et les obstacles à leur péréquation: Le développement inégal de capitalisme produit et reproduit entre branches de production des différences de composition organique et/ou de vitesse de rotation du capital, et par conséquent une différenciation des taux de profit originels. En même temps, le mouvement des capitaux entre branches tend à réaliser une péréquation des profits. Toutefois si des obstacles s'opposent au libre déplacement des capitaux, les surprofits de branche peuvent devenir permanents. Ces obstacles sont de diverses natures, ainsi que les surprofits dont ils entraînent la fixation.

Il peut s'agir d'obstacles *intérieurs au capital*, qui se développent avec la

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BibCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

grande industrie et le capital financier, c'est-à-dire avec le passage au stade monopoliste.

Le développement même de la grande industrie, qui s'accompagne d'un double processus de concentration et d'élévation de la composition organique du capital, multiple les limites à la mobilité du capital. La dévalorisation tendantielle qui en résulte provoque des réponses du grand capital conduisant au stade monopoliste, c'est-à-dire à une différenciation durable des taux de profit entre sphères de péréquation.

Parallèlement la fusion du capital industriel et du capital bancaire dans le capital financier conduit le surprofit monopoliste à se réaliser et à s'accumuler principalement dans le pôle financier des groupes: il s'autonomise en effet des conditions particulières aux différentes branches de la grande production industrielle en opérant les déplacements sectoriels nécessaires, en imposant la dévalorisation des capitaux non monopolistes et en bénéficiant des transferts massifs de plus-value opérés par l'état. Dès lors, le surprofit monopoliste tendra à apparaître comme un surprofit de branche dans les banques, les assurances, les activités financières.

Mais les obstacles à la péréquation des profits peuvent être aussi *extérieurs au capital*. C'est le cas lorsque l'une des conditions de la mise en valeur du capital dans une branche donnée est non reproductible et monopolisable. Ainsi, l'existence d'une propriété foncière autonomisée du capital s'oppose au libre accès à la terre cultivable pour l'agriculteur capitaliste, au sol urbanisable pour le constructeur, au sol 'central' pour le capital financier. Tant que se reproduit cette séparation, la propriété foncière peut imposer la fixation de tout ou partie du surprofit de branche en tant que rente absolue. La limite supérieure de celle-ci est fixée par l'excédent de la valeur sur le prix de production: ce qui signifie que la propriété foncière ne peut pas induire la formation d'un prix de monopole. Cette limite tient à la nature même des rapports de production capitalistes: la propriété foncière peut éventuellement limiter la quantité de sol disponible pour la production, mais elle ne peut limiter durablement ni la quantité de capital engagée ni la quantité de marchandises produites. Elle tend en effet à être éliminée de toute fonction d'organisation du procès de production, et le capital à maîtriser entièrement celui-ci. Sauf si la valeur d'usage elle-même n'est pas reproductible—et ceci ne résulte pas de la propriété foncière—la domination du capital impose la régulation des rapports d'échange par la valeur, qui va donc constituer en toute hypothèse le plafond du prix régulateur; dans cette limite, la propriété foncière peut faire obstacle à l'investissement et imposer un prix régulateur du produit supérieur au prix de production, en fixant tout ou partie du surprofit de branche sous la forme de rente absolue.

b Pluralité hiérarchisée des rentes absolues dans la ville capitaliste: Dans la ville capitaliste d'aujourd'hui existent donc plusieurs types de surprofits de branche susceptibles de se fixer sous la forme d'une pluralité de rentes absolues: en effet, tout procès de mise en valeur du capital produisant un surprofit de branche,

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BibCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

s'il comporte des conditions extérieures non reproductibles et monopolisables, peut engendrer une rente absolue spécifique. Ces rentes absolues peuvent s'articuler en un même point de l'espace, sont hiérarchisées et s'imposent comme régulatrices de la concurrence spatiale des divers usages capitalistes du sol.

Plusieurs procès de mise en valeur du capital peuvent s'articuler en un même point de l'espace, produisant des *rentes 'en cascade'* (Lojkine, 1971, 92-3). Ainsi, la production du logement, dans laquelle se met en valeur le capital productif du bâtiment, est éventuellement suivie de sa circulation comme capital, dans laquelle se met en valeur le capital immobilier du propriétaire bailleur. Mais aussi, le bâtiment produit peut être à son tour utilisé comme capital constant dans un procès de production de valeur et de plus-value—bâtiment industriel—, ou de production de profit, voire de surprofit—commerces, activités financières. Chaque procès successif de mise en valeur est susceptible d'engendrer de nouveaux surprofits localisés, éventuellement transformables en rentes.

Il ne peut toutefois s'agir de rentes absolues que si elles ont pour base non pas la différentiation spatiale des prix de production localisés (qui engendre des rentes différentielles) ou des prix de marché localisés (qui engendre des rentes de monopole), mais bien des surprofits *de branche*.

Dans la mesure où la construction même des bâtiments produit un taux de profit interne supérieur au taux moyen, elle peut engendrer une première rente absolue, indépendante de l'usage des bâtiments—à la condition toutefois que ceux-ci circulent ensuite comme marchandises et que, en règle générale, le capital qui en maîtrise la production rencontre l'obstacle d'une propriété foncière autonome.

Les bâtiments se différencient ensuite selon leur place dans la reproduction d'ensemble du capital.

Les logements, au sortir du procès de leur production, entrent dans un long procès de consommation finale comme éléments de la reproduction de la force de travail—ou de la consommation des diverses couches de la bourgeoisie. Ce procès de consommation se redouble d'un procès de circulation du capital marchandise (capital immobilier et location) ou du capital argent (capital de prêt et accession à la propriété). Le capital de circulation étant rémunéré sur la base du taux de l'intérêt, la période de circulation ne s'accompagne pas de production de valeur, ni de production autonome de profit: la circulation de la marchandise logement ne peut donc engendrer de rente absolue. Néanmoins, une rente immobilière peut s'y former, déterminée par l'évolution générale des rentes et des prix de production des logements nouvellement construits, et une rente de monopole y apparaître ou s'y modifier, déterminée par l'évolution localisée des prix de marché.

D'autres bâtiments, par contre, sont le support d'une production autonome de plus-value et/ou de profit: ils constituent un élément de capital constant pour les capitaux industriels (usines), commerciaux (locaux commerciaux), bancaires et financiers (bureaux). Dans ces procès de mise en valeur, les conditions existent-elles pour la formation de surprofits de branche transformables en rentes absolues?

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BibCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

De nombreuses branches industrielles comportent des surprofits de branche, fondés soit sur la faible composition organique du capital (surprofits internes), soit sur la différentiation des sphères de péréquation (surprofits monopolistes). Mais ces surprofits ne sont pas transformables en rentes absolues, car deux conditions de leur fixation sous cette forme font généralement défaut.

— D'une part, si la production industrielle requiert des conditions générales non reproductibles par un capital particulier, la mobilité spatiale des capitaux industriels—de plus en plus marquée au stade impérialiste, et particulièrement dans sa crise—témoigne d'une disponibilité totale de l'espace pour ces capitaux.

— D'autre part, l'obstacle foncier n'existe pas pour les capitaux industriels: les nouvelles implantations—notamment celles du capital monopoliste—bénéficient de terrains libérés et dotés d'infrastructures par les collectivités publiques; de plus, les entreprises sont en règle générale propriétaires de leur terrain d'emprise et un nombre indéfini de cycles productifs peuvent donc se dérouler sans obstacle extérieur.

C'est pourquoi les prix des marchandises tendront à être réglés par les conditions localisées de production les plus favorables: les surprofits de branche ne pourront guère se fixer en rentes absolues, et les surprofits différentiels de localisation seront soumis à un mouvement permanent d'annulation.

Dans les activités de circulation, par contre, les surprofits réalisés par le capital financier seront transformables en rente absolue, qui s'imposera comme élément constitutif du prix des bureaux et viendra s'incorporer au prix des services à la circulation du capital, même lorsque les entreprises concernées ne sont pas monopolistes.

Il y a donc essentiellement deux rentes absolues urbaines: la rente absolue du bâtiment et la rente absolue des activités de circulation.

c La rente absolue du bâtiment: La production capitaliste de bâtiments engendre, dans les rapports de production dominants de la ville capitaliste moderne, un premier surprofit de branche transformable en rente absolue.

Ce surprofit de branche est constitué de l'excédent de la valeur sur le prix de production des bâtiments. La construction se caractérise en effet, dans l'ensemble des pays capitalistes, par un faible développement des forces productives et des rapports de production: division du travail de type manufacturier, basse composition organique du capital, faible concentration des capitaux productifs (Lipietz, 1974, 125–33; Ascher et Lucas, 1974).

Ce blocage du développement capitaliste de la branche—qui entraîne la production d'un surprofit de branche originel ou interne—tient principalement à la nécessité de lever l'obstacle foncier avant chaque cycle de production: il en résulte des rapports de production où la propriété foncière—celle du propriétaire-rentier jadis, celle du promoteur aujourd'hui—continue à maîtriser partiellement le procès de production et, en conséquence, peut s'approprier tout ou partie du surprofit de branche sous la forme de la rente absolue. Au stade monopoliste, ce transfert vient s'articuler avec la ponction

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BibCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

de plus-value opérée par le capital bancaire. Il en résulte un frein à l'accumulation du capital productif et l'accentuation de l'inégal développement de la branche par rapport à celles où domine directement le capital monopoliste.

On note d'ailleurs que le type d'accumulation est très différent dans la construction de logements d'une part, les travaux publics et la construction de bâtiments industriels d'autre part (Ascher, et Lacoste, 1974, 47–51). Les produits sont, dans le second cas, directement nécessaires à la grande production capitaliste: l'état va assurer la levée de l'obstacle foncier, limiter la rente et la financer, assurer dans certains cas la circulation non marchande du produit grâce à du capital dévalorisé. Dès lors, la branche qui produit ces valeurs d'usage peut se développer sans entrave: les entreprises s'industrialisent et se concentrent.

La rente absolue, en effet, ne peut apparaître que si les bâtiments non seulement sont produits, mais aussi circulent *en tant que marchandises*. La construction de logements ou de bureaux engendre un surprofit de branche transformable en rente absolue qui se réalisera dans la circulation marchande des immeubles. La construction d'une route ou d'un équipement public, par contre, n'engendre pas de rente absolue autonome—même si le terrain doit être payé par la collectivité publique, c'est toujours à un prix déterminé par un usage capitaliste possible en ce point: le surprofit de branche dans ce cas n'est pas réalisable sur le mode marchand et entre dans la péréquation—comme le prix de production lui-même d'ailleurs si celui-ci est entièrement couvert par du capital dévalorisé.

La condition de l'apparition de la rente absolue dans la production capitaliste de bâtiments, est en effet une structure déterminée des rapports de production: celle où *le capital qui est à l'origine de la production est autonome de la propriété foncière* et la rencontre comme un obstacle (Topalov, 1974, 274–85). Ce n'est pas le cas lorsque le propriétaire foncier construit lui-même ou fait construire par les artisans du bâtiment, un immeuble destiné à son propre usage; ni lorsque le propriétaire foncier fait construire un immeuble de rapport, mettant ainsi en valeur son terrain et son argent en tant que capital immobilier. Dans les deux cas, la propriété foncière organise la production, et, dans le second, la production, bien que mise en œuvre par une entreprise capitaliste, reste réglée par la propriété foncière. Ces rapports de production peuvent engendrer une rente de monopole, car les quantités produites ne sont pas réglées par le capital, mais non une rente absolue, car l'opposition du capital et de la propriété foncière n'est pas encore apparue.

Les rapports de production capitalistes dominent dans la branche seulement lorsque la production se réalise sous la maîtrise d'un capital autonome de la propriété foncière: qu'il s'agisse d'une entreprise de bâtiment partiellement financée par des prêts bancaires ou d'un promoteur distinct de l'entreprise, le capital rencontre désormais la propriété foncière comme un obstacle extérieur—alors que dans la configuration précédente c'est la propriété foncière qui incluait le capital comme un obstacle intérieur. Apparaît alors le 'marché' foncier capitaliste et la rente absolue du bâtiment. D'une part, la

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BibCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

propriété foncière peut s'approprier tout ou partie de la différence entre la valeur de l'immeuble et son prix de production; d'autre part, la régulation de la production par le capital tend à s'imposer et à éliminer la rente de monopole pour une partie au moins du marché.

d La rente absolue des activités de circulation: L'utilisation des bâtiments par les capitaux fournissant des services à la circulation du capital engendre, au stade monopoliste, un second type de surprofit de branche transformable en rente absolue.

La différentiation d'une sphère de péréquation du profit propre aux groupes financiers, et donc l'apparition du *surprofit monopoliste*, s'accompagne de la *différenciation spatiale* des activités de circulation et des activités de production au sein de la ville capitaliste (Freyssenet, 1974). De plus, le développement de la division sociale du travail au sein de la sphère de la circulation tend à différencier dans l'espace centres de direction et activités de gestion (Lojkine, 1976).

Ces activités de circulation du capital présupposent donc des conditions spatiales extérieures au capital; par ailleurs la production des bâtiments nécessaires s'opère dans des rapports de production où l'obstacle foncier fait face aux capitaux qui sont à l'initiative de la construction. Dès lors le surprofit du capital financier, en tant que surprofit de branche, est *transformable en rente absolue.*

Dans les métropoles capitalistes, le capital financier lui-même contrôle dans une large mesure directement les secteurs de la promotion immobilière engagés dans la production des bureaux, et souvent aussi la propriété foncière dans les zones concernées des centres urbains: la distribution de cette rente absolue des activités de circulation s'effectuera largement à son profit.

Mais cette rente absolue basée sur le surprofit du capital financier va être un élément déterminant le prix des immeubles de bureaux quels qu'en soient les utilisateurs: une partie de ceux-ci sont des entreprises monopolistes—pas nécessairement les mêmes que les groupes financiers engagés dans l'immobilier—mais une partie sont des entreprises non monopolistes ou des services publics. Cette rente absolue va donc s'incorporer aux coûts et aux prix de production de tous les biens ou services dont la production nécessite une localisation dans le centre d'affaires.

On notera que, dans ce cas, la rente absolue n'est pas fondée sur un excédent de la valeur de la marchandise sur son prix de production, car les procès de mise en valeur qui l'engendrent ne sont pas productifs de plus-value mais seulement de profit. Le concept de rente absolue peut en effet être étendu à *tout surprofit de branche*, dès lors que ses conditions de réalisation sont non reproductibles par le capital et monopolisables.

2 *Surprofits par la différenciation spatiale des prix de production et rentes différentielles*
A l'intérieur d'une branche donnée, la concurrence impose un prix de production social unique aux marchandises. Mais, dans la ville capitaliste, les condi-

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BIBCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

tions extérieures de la mise en valeur déterminent en chaque point de l'espace un niveau donné des coûts et donc du prix individuel de production: cette différenciation spatiale des taux de profit localisés est la base de la formation de rentes différentielles.

Des surprofits différentiels transformables en rentes peuvent se former dans la production des bâtiments, dans leur exploitation capitaliste (bureaux, commerces) et, bien que d'une tout autre façon, à partir de leur consommation finale (logements).

a Rentes différentielles par le coût localisé de production du terrain constructible: A chaque moment du développement de la ville, la réalité matérielle des infrastructures et de l'extension du bassin de main-d'œuvre—redoublée ou modifiée par la contrainte étatique—définit la fontière de la zone urbanisable: à l'extérieur de celle-ci, aucun capital particulier ne construira car n'existent pas les conditions générales de sa mise en valeur. Mais si à l'intérieur de la zone urbanisable les terrains sont constructibles, ils ne le sont pas au même coût: selon les localisations, le coût de mise en constructibilité du sol n'est pas identique et un surprofit différentiel apparaîtra aux points où ce coût est inférieur au coût maximum régulateur.

Plusieurs éléments constituent le coût de production du terrain constructible, et ne varient pas dans le même sens: c'est leur résultante qui déterminera le niveau de ce surprofit différentiel.

— Le coût privé d'aménagement foncier est d'autant plus faible que les infrastructures (voirie, réseaux) préexistent ou sont financées par la collectivité publique, d'autant plus élevé que le capital privé doit réaliser des infrastructures à ses frais. Cet élément différencie fortement les taux de profit internes des opérations de construction entre les zones péri-urbaines et le tissu urbain déjà équipé au bénéfice de ce dernier.

— Le coût de démolition de bâtiments existants et le coût d'éviction des occupants (résidents ou commerçants du centre, fermiers de la périphérie agricole) tend au contraire à créer un surprofit différentiel au bénéfice des zones non bâties.

— Le coût fiscal localisé pesant sur les opérations de construction peut engendrer une différenciation spatiale des taux de profit internes s'il varie systématiquement selon les zones de l'agglomération et n'est pas assis lui-même sur les prix, les rentes ou les profits propres des opérations.

— Le coût localisé d'édification peut aussi varier en fonction des conditions physiques particulières du terrain, engendrant des sous-profits sur les terrains difficiles.

b Rentes différentielles par le coût localisé d'exploitation capitaliste des bâtiments: Lorsque le bâtiment est utilisé comme un élément de capital constant dans un procès de mise en valeur productif de profit, une deuxième série de rentes différentielles peuvent apparaître lorsque la localisation dans l'espace urbain différencie—à prix égal du produit ou du service vendus—les taux de profit

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BibCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

du capital. Bien entendu, la situation spatiale de l'unité productrice de profit influe sur les taux de profit de façon différente selon les branches. Formellement, on peut distinguer deux types de différenciation des taux de profit dans une même branche au sein d'une agglomération donnée (où le prix de la force de travail est supposé homogène).

—Le coût localisé des moyens de production (pour le capital industriel) ou du capital de frais matériel (pour le capital commercial, bancaire ou financier), le coût localisé d'acheminement du produit final vers le lieu de commercialisation, le coût fiscal localisé, sont autant d'éléments qui sont facteurs de surprofits différentiels aux points où leur résultante est la plus faible. Une condition, toutefois, qui est rarement remplie pour la production industrielle: le prix de production individuel dans la localisation défavorable doit régler le marché. Quand ce n'est pas le cas, la différenciation spatiale des coûts n'est pas facteur de surprofit dans les localisations favorisées, mais de déplacement spatial du capital vers celles-ci.

— Par ailleurs, la localisation peut intervenir de façon décisive sur les taux de profit en différenciant les vitesses localisées de rotation du capital. Ce facteur est important pour toutes les activités capitalistes dans lesquelles le 'produit' vendu, n'étant pas distinct du procès de travail qui le fournit, n'est utilisable qu'en son lieu de 'production': c'est le cas du commerce et d'autres services à la circulation du capital. La localisation dans l'espace urbain va alors déterminer—à prix et profit supposés constants par unité de service rendu—la masse de profit réalisable en un point donné par unité de capital engagé, car elle fera varier le nombre des périodes de rotation de ce capital par unité de temps. Il en résulte des surprofits transformables en rentes différentielles.

c Rentes différentielles par le coût localisé de consommation finale du logement: La consommation finale du logement ne produit évidemment pas de profit. Néanmoins, dans la circulation, des logements dont le prix de production est identique ont des prix de marché différents. Pour une part, ce phénomène relève de la rente de monopole, mais pour une part, il reflète aussi une rente différentielle.

Un logement est plus qu'un toit: c'est une valeur d'usage complexe localisée qui n'est telle que si ses occupants consentent des dépenses complémentaires distinctes de son prix en tant que marchandise. Ces dépenses ne relèvent pas de préférences subjectives: elles sont obligatoires, et réglées socialement; si elles varient systématiquement dans l'espace, la différenciation des coûts localisés de consommation finale du logement est la base d'un surprofit différentiel qui s'ajoutera au prix de production pour déterminer le prix régulateur des logements situés dans les zones où ces coûts sont plus faibles.

Les principaux facteurs de différenciation spatiale des coûts d'usage des logements sont les coûts sociaux moyens de transport dans chaque zone de l'agglomération, les coûts fiscaux de résidence et, éventuellement, les coûts localisés du capital de circulation.

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BibCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

3 *Surprofits par la différenciation spatiale des prix de marché et rentes de monopole*

Les conditions de la production déterminent un prix régulateur unique, social, de chaque marchandise. Mais les conditions du marché peuvent conduire à une divergence entre le prix de marché et ce prix régulateur. C'est de toute évidence le cas pour une partie des produits immobiliers dont les prix peuvent être différents à conditions de production identiques: la formation de prix de monopole par la différenciation dans l'espace des prix du même produit fait naître un nouveau type de surprofit transformable en rente foncière.

Les théories de la rente foncière construites à partir de la seule analyse des prix sur le marché réduisent toute la rente à cette composante de monopole: ce qui revient à considérer le prix du sol comme la rémunération d'un facteur, déterminée en dernier ressort par son utilité marginale pour le consommateur. Dans ce domaine aussi, la théorie marginaliste ne sait produire que des tautologies formelles ou la description empiriste des 'facteurs' des 'valeurs foncières'.

Il n'en demeure pas moins que les prix de monopole peuvent jouer un rôle déterminant sur le marché du logement, ou au moins sur certains sous-marchés. Ce fait a un double fondement: l'inégal développement spatial des valeurs d'usage urbaines et la non reproductibilité d'une partie de celles-ci; les inégalités de pouvoir d'achat des ménages déterminées par les rapports de distribution capitaliste.

— La valeur d'usage de la localisation est une composante de la valeur d'usage du logement. Or, l'urbanisation capitaliste produit une différenciation croissante de l'espace en tant que support de la reproduction de la force de travail. Deux processus principaux y contribuent: d'une part la ségrégation spatiale croissante des zones d'emploi par rapport aux zones de résidence et l'inégal développement de l'emploi selon les régions et les villes (Clark et Ginsburg, 1975, 6–10); d'autre part l'insuffisance structurelle des équipements collectifs de consommation et le caractère ségrégatif de leur répartition dans l'espace (Preteceille *et al.*, 1975). Chaque catégorie sociale, sur la base des exigences objectives de sa reproduction, va donc opérer une hiérarchisation des espaces résidentiels du point de vue de leur valeur d'usage; de plus, les 'préférences objectives' liées à la situation de classe seront surdéterminées, pour certaines couches sociales, par la symbolique sociale qui constitue l'espace urbain en signifiant de la différenciation sociale elle-même. Cette division de l'espace est renforcée par le cloisonnement des sous-marchés du logement qu'opère le système du capital de circulation (Harvey, 1974).

La différenciation matérielle et sociale de l'espace urbain définit dans une agglomération donnée à la fois une substituabilité de certaines zones du point de vue de la valeur d'usage et la stricte non reproductibilité des zones les plus privilégiées. Dans ces dernières apparaît donc une rareté structurelle de l'offre qui est la base de prix de monopole relativement permanents.

— Dès lors, les prix des logements dans ces zones ne dépendront plus des conditions de la production mais du pouvoir d'achat de la demande. Celui-ci est structuré par les rapports capitalistes de distribution qui tendent à différencier toujours plus clairement les couches sociales dont le revenu est

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BibCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

déterminé par la valeur de la force de travail et celles qui bénéficient de la distribution de la plus-value. Ces dernières, les diverses couches de la bourgeoisie, constituent, du côté de la demande, la base principale de la formation de prix et de rentes de monopole. Néanmoins, dans les périodes ou les zones où le flux de capital vers la production de logements ne suffit pas pour produire un équilibre de marché au prix régulateur (prix de production régulateur plus rente absolue), peuvent apparaître, voire se maintenir durablement, des prix de monopole pesant sur les travailleurs salariés eux-mêmes: ce tribut ayant des limites pour chaque ménage de travailleurs, il déterminera généralement une dégradation des conditions de logement—notamment la surpopulation—qui permettra de maximiser la rente de monopole tout en limitant la hausse du prix unitaire du logement.

III Les conditions non reproductibles de la mise en valeur

L'existence de surprofits est un phénomène très général dans le mode de production capitaliste: surprofits au niveau de la branche, de l'unité de production, de la position de marché. Mais c'est seulement dans un nombre limité de cas que ces surprofits se fixent et sont transformés en rentes foncières.

Pour qu'il en soit ainsi, il faut que le procès de mise en valeur qui engendre ces surprofits d'une part comporte des conditions externes au capital et non reproductibles par celui-ci, d'autre part que ces conditions soient monopolisables, que le capital n'y ait pas librement accès car elles sont objet d'appropriation privée.

1 *Les effets utiles d'agglomération comme conditions non reproductibles*

La plupart des conditions de la mise en valeur du capital existent socialement comme *marchandises*, indéfiniment reproductibles. D'autres existent comme *valeurs d'usage* formées par le capital lui-même lorsqu'il développe les forces productives et la division sociale du travail: ces conditions de la mise en valeur apparaissent donc comme '*propriétés du capital*'. Mais une autre catégorie de valeurs d'usage nécessaires apparaissent au contraire comme '*propriétés de la nature*': leur formation ne pouvant s'opérer à l'initiative et sous le contrôle d'un capital particulier—considéré comme centre d'appropriation réelle de la nature—elles existent comme conditions extérieures au capital, non reproductibles par celui-ci, ou du moins inégalement préconstituées.

C'est typiquement le cas des '*ressources naturelles*', mais c'est aussi celui des *effets utiles d'agglomération*. On entenda par cette expression toute valeur d'usage résultant de la conjonction d'un proces particulier de mise en valeur d'un capital et d'une configuration spatiale déterminée d'objets immobiliers, eux-mêmes supports de processus de reproduction: production et circulation de marchandises et reproduction de forces de travail.

La plupart des procès de reproduction 'urbains' s'opèrent sur la base d'objets immobiliers, c'est-à-dire de produits du travail passé attachés à une localisation déterminée. Si une part de ces objets immobiliers considérés individuelle-

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BibCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

ment sont bien des marchandises—produites et circulant comme telles—si une autre part sont produits et circulent comme capital dévalorisé, la configuration spatiale de ces objets et des procès de reproduction qui s'y articulent—la ville—n'est généralement pas le résultat d'un procès de travail spécifique et maîtrisé. Chacun des objets immobiliers est produit et circule séparément, chacun des procès de reproduction est contrôlé par un pôle d'accumulation indépendant: les valeurs d'usage résultant virtuellement de leur configuration ne sont pas des marchandises et ne sont effectivement réalisées que si un capital individuel s'en empare.

Aucun capital particulier ne peut produire l'ensemble des objets immobiliers qui constituent les conditions de sa propre mise en valeur, encore moins être assuré que d'autres capitaux viendront mettre en œuvre des activités localisées de telle sorte que cette mise en valeur soit tout simplement possible, ou qu'elle puisse s'opérer à un taux de profit égal ou supérieur au taux normal. Car aucun agent ne maîtrise le procès de formation de ces valeurs d'usage: l'existence d'un agent effectif de leur production impliquerait la disparition des pôles autonomes d'accumulation inhérents au mode de production capitaliste. A l'intérieur de celui-ci, on observe toutefois une socialisation partielle de la formation de certains effets utiles d'agglomération réalisée tantôt par le capital monopoliste, tantôt par l'état, la plupart du temps par leur conjonction. La limite de la non-reproductibilité des effets utiles d'agglomération se déplace donc historiquement, mais pourtant elle demeure.

2 *Types de non reproductibilité et types de rentes foncières*

Les rentes foncières trouvent donc un de leurs fondements dans la structure même du procès de travail, telle qu'elle est organisée par les rapports de production capitalistes. Ceux-ci produisent plusieurs types de non reproductibilité des conditions de la mise en valeur, déterminant plusieurs types de rentes.

a Conditions strictement non reproductibles de la mise en valeur, base des rentes absolues:

Dans certaines branches, la mise en valeur exige des conditions *sine qua non*, extérieures au capital et que celui-ci ne peut, à un moment donné du développement social, strictement pas reproduire. C'est le cas de la terre pour l'agriculture ou du gisement pour les activités extractives. C'est aussi le cas du *sol urbanisable* pour la construction de logements et du *sol 'central'* pour les activités directionnelles capitalistes.

A un instant donné, existe une frontière objective qui s'impose à tout constructeur privé, au-delà de laquelle non seulement la production de logements ne serait pas possible faute d'infrastructures, mais les logements n'auraient pas de valeur d'usage et ne seraient pas vendables. Cette frontière de l'agglomération est déterminée historiquement par la configuration spatiale des activités consommatrices de force de travail et des grandes infrastructures, notamment de transport; sur cette base matérielle interviennent un ensemble complexe de surdéterminations comme la durée du travail et les modes de déplacement de la main-d'œuvre, la réglementation des droits de construire, etc. Toutes

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BibCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

ces conditions, qui permettent ou interdisent la production immobilière en un point donné de l'espace, apparaissent au capital individuel comme les résultats objectifs et fortuits d'un processus 'naturel', l'urbanisation capitaliste.

A l'intérieur de la zone urbanisable, certes, tous les terrains ne sont pas d'emblée constructibles, ni à un coût identique. Mais leur mise en état de constructibilité est possible pour un capital individuel, en y mettant le prix. A l'extérieur, au contraire, les conditions de la production n'existent pas. La frontière ainsi tracée est celle de la *rente absolue du bâtiment*: celle-ci peut être réalisée en tout point de la zone urbanisable, mais pas au-delà. Elle n'implique en rien la rareté des terrains urbanisables, qui est une circonstance exceptionnelle dans la ville capitaliste, mais seulement la résistance effective de la propriété foncière qui entraînera dans cette zone, la fixation en rente absolue de tout ou partie du surprofit de branche du bâtiment.

De la même façon, à un instant donné, une frontière s'impose à l'implantation des activités capitalistes de direction et de circulation du capital. Un ensemble de déterminations complexes—que les plus importants groupes financiers ne sont en mesure de modifier que marginalement—fixe les limites du centre d'affaires. C'est à l'intérieur de celui-ci que pourront se réaliser les surprofits du capital financier et par conséquent se fixer la *rente absolue des activités de circulation.*

b Conditions inégalement préconstituées de la mise en valeur, base des rentes différentielles: Là où existent les conditions *sine qua non* de la mise en valeur—et où peuvent donc apparaître les rentes absolues—l'espace n'est toutefois pas homogène pour le capital: les conditions externes de sa mise en valeur sont inégalement favorables selon les localisations.

En certains points de l'espace, des conditions de la mise en valeur existent indépendamment du capital, comme valeurs d'usage dont tout capital peut s'emparer, si toutefois la propriété foncière lui en donne l'accès. Ainsi, certains terrains de la zone urbanisable sont desservis par une voirie et des réseaux; ou bien certains quartiers du centre d'affaires comportent une concentration d'entreprises telle que les communications sont optimisées, les flux de profit par unité de surface maximisés. Par contre, en d'autres points de l'espace, ces valeurs d'usage sociales ne sont pas préconstituées et le capital doit engager une dépense supplémentaire pour les produire lui-même, ou pour compenser leur absence.

Ce qui distingue fondamentalement cette catégorie de conditions externes de la mise en valeur de la précédente, c'est qu'un capital individuel est en mesure d'en maîtriser la reproduction ou d'en supporter la non-reproductibilité. Lorsqu'elles sont préconstituées, elles sont la base de surprofits de localisation susceptibles de se fixer en rentes différentielles.

c Conditions induisant la non reproductibilité de la marchandise, base des rentes de monopole: Lorsqu'une localisation particulière présente des caractéristiques matérielles et sociales telle qu'elle n'est pas substituable du point de vue de

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BibCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

la valeur d'usage, une rareté apparaît qu'il n'est au pouvoir d'aucun capital de supprimer. La non-reproductibilité des conditions de la mise en valeur produit dans ce cas la non-reproductibilité de la marchandise elle-même et la formation d'un prix de monopole transformable en rente.

3 *La tendance au capitalisme à élargir la reproductibilité des conditions de la mise en valeur, et ses limites structurelles*

Le développement du mode de production capitaliste va tendre à transformer les 'propriétés de la nature' en 'propriétés du capital', à repousser sans cesse la frontière de la non-reproductibilité de ses conditions de mise en valeur.

Les effets utiles d'agglomération, résultantes d'un processus aveugle où s'articulent après-coup des procès privés de mise en valeur, engendrent en effet simultanément deux catégories de conséquences.

D'une part, ils constituent pour l'ensemble des capitaux particuliers des conditions générales de mise en valeur qui peuvent élever le taux général de profit (Folin, 1976). Mais ces effets d'ensemble opèrent en partie par la médiation d'effets différentiels sur les taux de profit localisés. L'accès aux conditions non reproductibles de la rentabilité étant limité par la propriété privée du sol, les surprofits localisés se fixeront sous forme de rentes foncières qui renverront aux capitaux individuels les effets objectifs de leur système et par conséquent tendront, précisément en le différenciant, à rendre l'espace homogène du point de vue du taux de profit effectif de chaque capital individuel.

La recherche du surprofit par le capital va alors être le moteur de la tendance à l'élargissement de la reproductibilité des conditions non reproductibles de la mise en valeur. Le mécanisme essentiel en sera la socialisation capitaliste de la formation des conditions qui vont élever le niveau du surprofit localisé au-dessus de celui du niveau actuel de la rente foncière.

Le développement des groupes monopolistes et de leur connexion à l'état va permettre une maîtrise croissante par des pôles privés de la formation des effets utiles d'agglomération. A l'adjonction successive d'éléments de valeur d'usage produits de façon indépendantes les uns des autres tend à succéder la coordination effective par un centre unique de procès de travail liés dans le temps et dans l'espace. Le capital monopoliste va *produire* des valeurs d'usage complexes qui auparavant étaient *formées* de façon non socialisée. Ceci implique à la fois la production coordonnée de logements, de commerces, de bureaux ou d'usines sous la domination d'un même centre, et la maîtrise par celui-ci de la production des valeurs d'usage qui ne circuleront pas comme marchandises: les infrastructures et équipements publics. Ainsi, le capitalisme monopoliste d'état permet une distribution sélective des surprofits localisés en socialisant la production de leurs conditions.

Mais le mode de production capitaliste lui-même assigne des limites étroites à la reproduction des conditions de la mise en valeur externes au capital. En effet, quel que soit le degré de développement monopoliste, l'appropriation des moyens de production reste privée et les relations entre pôles d'accumulation autonomes—en particulier leurs connexions spatiales—ne peuvent faire

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BibCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

l'objet d'une maîtrise sociale en termes de création de valeurs d'usage car ils sont toujours régis par les rapports de valeur qui expriment une socialisation après-coup de procès de travail fondamentalement privés. C'est pourquoi, même si ses supports sociaux se transforment, le contenu économique de la propriété foncière est toujours reproduit par le mode de production capitaliste: celui-ci implique la permanence de l'extériorité aux capitaux particuliers d'une partie de leurs conditions de mise en valeur et donc la permanence de surprofits localisés qui contribuent à régler spatialement le mouvement de l'accumulation.

A cette détermination très générale vient s'articuler une autre dans le capitalisme monopoliste d'état. La reproductibilité des conditions de la mise en valeur a pour effet, au stade classique du capitalisme, un processus permanent de formation et d'annulation des surprofits. Par contre la socialisation monopoliste de la production des conditions du surprofit tend à en consolider la permanence. Ainsi, la constitution de pôles nouveaux de maîtrise de la formation des effets d'agglomération se développe dans l'articulation des monopoles et de l'état pour la réalisation d'opérations urbaines de grande ampleur. Mais elle s'arrête avant d'aboutir à une augmentation de la productivité du travail constatée socialement par la baisse de valeur des marchandises ainsi produites, de telle sorte que les surprofits localisés soient maintenus au bénéfice du capital monopoliste. Le surprofit monopoliste implique donc ici aussi un blocage des forces productives sociales.

IV L'obstacle de la propriété foncière et la transformation des surprofits en rentes

Il ne suffit pas que certaines conditions de la mise en valeur ne soient pas reproductibles et engendrent des surprofits localisés pour qu'apparaissent des rentes foncières: il faut aussi qu'un obstacle en interdise le libre accès au capital, qu'une propriété foncière autonome de celui-ci lui oppose une résistance effective.

Le présupposé de la transformation des surprofits localisés en rentes foncières est donc double: d'une part des rapports de production dans la branche concernée tels que l'autonomie du capital et de la propriété foncière soit dominante et reproduite en au moins un point du cycle de mise en valeur; d'autre part, une résistance effective de la propriété foncière au capital, ce qui suppose un contenu socio-économique du rapport de propriété tel qu'il constitue un obstacle réel.

1 *Autonomie de la propriété foncière et fixation des rentes*

Les rentes foncières modernes n'apparaissent dans la ville capitaliste que lorsque dominent des rapports de production déterminés: ceux où la propriété foncière a cessé d'être à l'initiative de la construction qu'elle organisait et finançait, pour devenir un obstacle externe au libre investissement du capital des constructeurs. Dans ces rapports de production, qui ne deviennent domi-

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BibCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

nants dans les grandes villes d'Europe qu'à la fin du dix-neuvième siècle, la production immobilière est désormais réglée par le mouvement du capital. Les rentes foncières deviennent alors capitalistes, déterminées par les surprofits localisés.

Ces rapports de production n'impliquent nullement que se rencontrent sur le 'marché' des sols deux 'classes': les capitalistes et les propriétaires fonciers. Cette circonstance ne peut se présenter qu'à l'aube du nouveau mode de production, et de façon exceptionnelle. Tout d'abord parce que la ville capitaliste se développe généralement sur la base d'une articulation de modes de production pré-capitalistes, et de stades divers de la division capitaliste du travail: les constructeurs capitalistes rencontreront donc en face d'eux la propriété foncière du paysan, de l'artisan, du boutiquier, du petit industriel de la manufacture, dont les situations de classe ne sont évidemment pas identiques. De plus, le développement même de la production immobilière capitaliste crée de nouvelles formes de propriété foncière liées aux transformations du mode de circulation des marchandises immobilières: le passage du rentier immobilier au propriétaire occupant élargit encore la diffusion de la propriété foncière dans de nouvelles classes et couches sociales. Enfin, la transformation même des sols et des bâtiments en 'capital'—c'est-à-dire en capital fictif, droit de prélèvement par la rente sur le produit social—transforme la propriété foncière en un placement substituable à toute autre forme de capital fictif. La propriété foncière cesse du même coup d'être la base d'une fraction autonome de la bourgeoisie (Massey et Catalano, 1978).

L'autonomie de la propriété foncière et du capital signifie seulement que dans les procès de mise en valeur concernés, l'agent-support du capital rencontre, en un point déterminé du cycle de reproduction et de façon récurrente, le monopole d'un autre agent sur le sol, c'est-à-dire un obstacle au libre accès aux conditions non reproductibles de la mise en valeur. Ainsi l'entreprise de bâtiment ou le promoteur immobilier doit lever l'obstacle foncier avant chaque procès de production. Il suffit que cette autonomie constitue la forme dominante des rapports de production pour qu'apparaissent les rentes foncières capitalistes.

Dès lors, la propriété foncière tendra à s'approprier l'ensemble des surprofits localisés créés dans les divers procès de mise en valeur du capital, et le capital engagera la lutte pour limiter ce transfert.

La propriété foncière autonome fixera sous forme de *rentes différentielles* les surprofits qui ont pour origine la différenciation spatiale de prix de production et, en conséquence, des taux de profit localisés. Ces rentes ne naissent donc pas de l'existence d'une propriété foncière autonome mais du fait que le prix régulateur tend à se former sur la base non pas du prix de production individuel le plus bas, mais plutôt du prix de production individuel le plus élevé. Les rentes différentielles ont donc pour origine le caractère privé de la propriété des moyens de production, l'incapacité du capitalisme à socialiser la production de l'ensemble des conditions de la reproduction: c'est l'existence même des pôles privés d'accumulation qui interdit et la formation d'une valeur

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BibCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

sociale moyenne du produit—la socialisation des surprofits différentiels—et la maîtrise sociale de la formation de cette valeur—la réduction des surprofits différentiels.

La propriété foncière fixera de la même façon sous forme de *rentes de monopole* les surprofits qui ont pour origine la différenciation spatiale des prix de marché. Là non plus, la propriété foncière ne détermine pas la rente: celle-ci est déterminée par le prix. Les phénomènes localisés de rareté des produits qui sont à la base de la rente de monopole ont pour origine essentielle dans la ville capitaliste l'inégalité de développement des diverses zones tant du point de vue de l'emploi que des équipements collectifs de consommation. A cette détermination fondamentale du côté de l'offre, s'ajoute du côté de la demande l'existence de couches sociales dont le revenu est déterminé non par la valeur de la force de travail, mais par la répartition de la plus-value.

Par contre les surprofits de branche ne se fixent sous forme de *rentes absolues* que parce que la propriété foncière autonome détient le monopole des conditions *sine qua non* de la mise en valeur elle-même. Sans cet obstacle foncier, les surprofits de branche nés de l'arriération des forces productives entreraient normalement dans la péréquation générale des profits, et les surprofits monopolistes apparaissant comme surprofits de branche resteraient intégralement dans la sphère de péréquation monopoliste. Les rentes absolues ont pour limite supérieure les surprofits de branche: la propriété foncière autonome n'est pas en mesure de faire obstacle à la régulation de la production par le capital et de créer des rentes de monopole. Par contre, elle peut faire obstacle à la régulation des prix par les prix de production: c'est bien la propriété foncière qui 'crée' les rentes absolues. Sa résistance effective détermine en effet la limite inférieure de la rente absolue.

2 *La résistance effective des propriétés foncières*

Le sol n'a pas de valeur, mais seulement un prix, lui-même déterminé par la rente, transfert à la propriété foncière du surprofit localisé du capital. Dès lors, comment la propriété foncière, qui n'a pas de contenu économique si ce n'est la rente, peut-elle déterminer la rente? Pourquoi la fraction des surprofits de branche fixés sous la forme de rentes absolues n'est-elle pas tendantiellement nulle? (Emmanuel, 1969, 233–40; Rey, 1973, 37-68).

La propriété foncière autonome offre une résistance effective au capital parce que le rapport juridique qui la définit formellement recouvre des rapports sociaux et économiques concrets qui constituent le contenu réel de la propriété foncière. A ce point, il faut donc cesser de parler de 'la' propriété foncière, mais identifier ses divers contenus, variables historiquement (Edel, 1975, 17–19). La connaissance empirique des propriétés foncières urbaines est aujourd'hui trop lacunaire pour aller jusqu'au bout de l'élaboration théorique. On peut néanmoins avancer des hypothèses sur une typologie des obstacles fonciers, c'est-à-dire des facteurs de rente absolue.

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BibCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

a La concurrence des usages capitalistes du sol et la résistance de la propriété foncière capitaliste: La propriété foncière est capitaliste lorsque le sol est le support d'un procès de mise en valeur dans des rapports de production capitalistes, que le propriétaire foncier soit ou non un agent distinct du capitaliste. Le contenu économique de la propriété foncière est alors le niveau effectif de la rente totale compte-tenu du type d'usage du sol par le capital: agriculture, industrie, commerce, activitiés financières, location de logements, etc.

Dès lors, le niveau actuel de la rente va constituer le seul obstacle au changement d'usage du sol: la limite inférieure de la rente pour un nouvel usage capitaliste est constituée de la rente totale pour l'usage capitaliste actuel. Il en résulte une hiérarchisation des usages du sol en fonction du niveau du surprofit de branche qu'ils comportent, et par conséquent de la rente absolue qu'ils peuvent supporter: d'où le processus de ségrégation spatiale des usages du sol par élimination des usages 'inférieurs' par les usages 'supérieurs'. Pour chacun de ces usages capitalistes, la propriété foncière 'crée' la rente absolue en lui imposant l'obstacle du niveau de rente totale de l'usage effectif du sol dans la zone où il prétend s'implanter (Broadbent, 1975).

En d'autres termes, c'est la concurrence même des usages capitalistes du sol—réglée par leurs surprofits de branche respectifs et leur dépendance par rapport à des conditions non reproductibles de la mise en valeur—qui donne son contenu à la résistance de la propriété foncière capitaliste. Ce fait manifeste l'intériorité de *cette* propriété foncière au mode de production capitaliste lui-même (Harvey, 1976).

La propriété foncière capitaliste produit néanmoins un effet autonome par le mécanisme de la 'spéculation'. Sa résistance au changement d'usage a pour base le niveau actuel de la rente déterminé par l'usage capitaliste effectif du sol, mais peut aller au-delà, en anticipant sur l'usage futur du sol dans la zone. Elle peut par conséquent imposer une limite inférieure à la rente absolue sur le nouvel usage, plus proche du surprofit de branche de celui-ci que de la rente totale sur l'usage actuel. A ce niveau d'analyse interviennent les rapports quantitatifs entre l'offre et la demande effectives de sol.

b L'obstacle des propriétés foncières non capitalistes: La propriété foncière capitaliste est par nature propriété d'une marchandise: le sol sera vendu en fonction du changement du niveau de surprofit localisé, et le marché foncier reflètera—malgré des décalages liés à son autonomie relative—le mouvement même de la concurrence des capitaux. C'est en ce sens que la propriété foncière capitaliste 'n'existe pas': elle est adéquate au mode de production dominant.

Mais il existe aussi dans la ville capitaliste des propriétés foncières inadéquates, offrant au capital une résistance de nature entièrement différente (Topalov, 1973, 219-31). Pour les propriétés foncières non capitalistes, en effet, le sol n'est pas une marchandise, et l' 'offre' ne répondra pas aux changements du niveau du surprofit localisé.

— Le grand domaine agricole exploité dans les rapports de production féodaux a pu constituer dans certains cas un tel obstacle. Le *seigneur féodal* résiste

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BibCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

à l'usage capitaliste du sol—qu'il s'agisse du passage à l'agriculture capitaliste ou à l'urbanisation—parce que sa propriété est le fondement de sa situation de classe. Et lorsque la dominance du nouveau mode de production lui imposera de devenir un simple rentier du sol, le niveau de la rente féodale sera la base de formation de la rente absolue capitaliste.

— La propriété foncière des *producteurs directs* constitue un obstacle d'une plus grande importance aujourd'hui. Pour le paysan, l'artisan, le petit commerçant, le bien foncier est un moyen de travail: posséder la terre, l'atelier ou la boutique est la conditions de sa reproduction sociale en tant que travailleur indépendant, le support matériel de sa résistance à la prolétarisation. Sa propriété foncière n'est pas capitaliste parce que ses moyens de travail ne sont pas du capital: s'il vend le sol, c'est dans la perspective de la reconstitution de la valeur d'usage et non de la maximisation de la rente. Or, précisément, la conquête de l'espace urbain par le capital—et les révolutions du niveau des rentes foncières capitalistes qui en résultent—expulsent les producteurs directs des localisations qui conditionnent la poursuite de leur activité. Leur résistance, qui s'affaiblit avec le déclin de ces couches sociales, devra fréquemment être brisée par la contrainte étatique, notamment par l'expropriation.

— Les *propriétaires-occupants* de leur logement sont un autre type de propriété foncière non capitaliste. Contrairement aux précédents, le développement du capitalisme les multiplie au lieu de les détruire, car cette forme de circulation de la marchandise-logement est devenue, à l'époque du capitalisme monopoliste d'état, la condition d'une rotation normale des capitaux engagés dans la production immobilière (Topalov, 1973, 89–138). Néanmoins, cette propriété foncière recréée par le capitalisme lui est inadéquate: la vente se situera là aussi dans un cycle de la valeur d'usage (marchandise–argent–marchandise) et non de la valeur d'échange (argent–marchandise–argent). Ce type d'obstacle foncier apparaît, comme celui des producteurs directs, sous la forme de la fragmentation de la propriété foncière: ce n'est toutefois pas cet émiettement de la propriété en tant que tel qui fait problème au capital, c'est la logique non capitaliste de gestion de la propriété. Cette rationalité de la valeur d'usage et de la reproduction sociale est inintelligible aux capitalistes—et à leurs économistes—qui parleront de l' 'irrationalité des propriétaires', de l' 'attachement affectif à leurs biens', comme si l'unique rationalité était celle du profit et de la rente.

— Certaines formes de *propriété publique* pourront aussi constituer un obstacle foncier spécifique. Qu'il s'agisse de l'héritage de formes féodales de propriété (biens de la Couronne, des ordres religieux, communaux, etc.), d'emprises de grands équipements publics obsolescents (fortifications, docks et voies ferrées, etc.), ou de réserves foncières constituées plus récemment, la propriété foncière publique n'est pas d'emblée gérée en fonction du mouvement des surprofits localisés: son affectation dépendra des rapports de force politiques et des rapports de dominance de classe qui les déterminent. Certes, l'état monopoliste intervient dans les transactions foncières pour briser la résistance des propriétés

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BibCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

foncières non capitalistes et plus généralement pour limiter le transfert à la propriété foncière autonome des surprofits localisés issus de l'exploitation du sol par le capital monopoliste: par conséquent, la tendance dominante sera l'utilisation de la propriété foncière publique au profit des mêmes intérêts dominants. Néanmoins, les contradictions qui traversent les fonctions de l'état et ses appareils pourront produire des formes spécifiques d'obstacle foncier: affectation de terrains publics aux équipements sociaux, ou au contraire vente des terrains publics au niveau de rente le plus élevé possible.

L'étude de la nature sociale des rapports de propriété foncière est donc un préalable à toute analyse en termes de 'marché des sols'. Le recours à la tautologie de l'offre et de la demande, ou aux formules descriptives de la concurrence imparfaite n'expliquent rien: c'est en analysant le capital et la propriété foncière comme des rapports sociaux historiquement déterminés que la recherche sur les processus d'urbanisation capitalistes peut produire une explication théorique des phénomènes fonciers.

Centre de Sociologie Urbaine,
Paris

V Références

Ascher, F. et **Lacoste J.** 1974: *Les producteurs du cadre bâti. Volume I Les obstacles au developpement de la grande production industrielle dans le BTP.* Grenoble, Université des Sciences sociales, UER Urbanisation-Aménagement.

Archer, F. et **Lucas, C.** 1974: L'industrie du bâtiment: des forces productives à libérer. *Economie et Politique* 236, 58–75.

Broadbent, T. A. 1975: An attempt to apply Marx's theory of ground rent to the modern urban economy. *London: Centre for Environmental Studies Research paper* no. 17.

Clarke, S. and **Ginsburg N.** 1975: The political economy of housing. In *Political economy and the housing question.* Papers presented at the Housing workshop of the Conference of socialist economists, London, 3–33.

Edel, M. 1975: Marx's theory of rent: urban applications. *London: Birkbeck College, Department of Economics, discussion paper no.* 38, (roneo.)

Emmanuel, A. 1969: *L'échange inégal. Essai sur les antagonismes dans les rapports économiques internationaux.* Paris: Maspero.

Folin, M. 1976: Appunti sulla produzione (capitalistica) delle 'condizioni generali': In Indovina, F., editor, *Capitale e territorio. Processo capitalistico e utilizzazione de territorio in Italia*, Milano: Franco Angeli, 31–41.

Freyssenet, M. 1974: *Le processus de déqualification–surqualification de la force de travail.* Paris: Centre de Sociologie Urbaine.

Harvey, D. 1974: Class monopoly rent. Finance capital and the urban revolution. *Regional studies* 8, 239–55.

1976: *Urbanization under capitalism.* Draft paper.

Lipietz, A. 1974: *Le tribut foncier urbain.* Paris: Maspero.

Lojkine, J. 1971: Y-a-t-il une rente foncière urbaine? *Espaces et Sociétés* 2, 89–94.

1976: *Stratégies des grandes entreprises et politiques urbaines: le cas des banques et des assurances.* Paris: Centre d'Etude des Mouvements Sociaux.

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BIBCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License

Massey, D. and **Catalano, A.** 1978: *Capital and land: private landownership by capital in Great Britain.* London: Edward Arnold.

Preteceille, E., Pinçon, M. et **Rendu, P.** 1975: *Equipements collectifs, structures urbaines et consommation sociale.* Paris: Centre de Sociologie Urbaine.

Rey, P. P. 1973: *Les alliances de classes.* Paris: Maspero.

Topalov, C. 1973: *Capital et propriété foncière. Introduction à l'étude des politiques foncières urbaines.* Paris: Centre de Sociologie Urbaine.

1974: *Les promoteurs immobiliers. Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France.* Paris–La Haye: Mouton.

14682427, 1977, 1-3, Downloaded from https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.1977.tb00725.x by Portail BibCNRS INSHS, Wiley Online Library on [05/09/2023]. See the Terms and Conditions (https://onlinelibrary.wiley.com/terms-and-conditions) on Wiley Online Library for rules of use; OA articles are governed by the applicable Creative Commons License