

4. TRASFORMAZIONE DEI SISTEMI DI
PRODUZIONE DELLA CASA E POLITICHE
STATALI (1950-1978)

di Christian Topalov

1. Pluralità dei sistemi di produzione-circolazione della casa in Francia

Contrariamente ad altri settori della produzione che compaiono con il capitalismo e sono di conseguenza fin dall'inizio organizzati da questo modo di produzione, la costruzione immobiliare gli preesiste. La trasformazione degli antichi rapporti sociali in questo settore è il risultato di un processo di lunga durata, contrassegnato da disparità di sviluppo, il che induce una pluralità di sistemi di produzione-circolazione per ogni tappa di sviluppo della formazione sociale. La lentezza e le forme particolari del processo di trasformazione capitalistica in questo settore sono causate da ostacoli strutturali alla penetrazione del capitale e specifici del settore: da una parte, la non riproducibilità e il carattere monopolizzabile di una delle condizioni della produzione, il suolo; dall'altra, l'insolvibilità di gran parte dei bisogni di abitazione, conseguenza della salarizzazione crescente della popolazione. Questi ostacoli si presentano in modo caratteristico a seconda dei periodi; ma anche, in un momento dato, secondo le agglomerazioni urbane e i diversi sottomercati immobiliari in ciascuna di esse. Ne risultano importanti differenze nell'organizzazione del sistema di produzione, cioè uno sviluppo ineguale e forme diversificate della penetrazione capitalistica nel settore, secondo le città e i sotto-mercati.

Così, tra la costruzione quasi artigianale di un villino commissionato dal futuro occupante, la produzione di massa di un *grand ensemble* da parte di un promotore pubblico che affitterà gli alloggi senza utile, o la costruzione, su iniziativa di un promotore privato, destinata alla vendita e al profitto, esistono enormi differenze. Evidentemente, questa diversità di sistemi di produzione determina effetti molteplici: sui prodotti

