Document généré le 13 juin 2024 16:05

Cahiers de géographie du Québec

« Mythodologie » de l'obstacle foncier

Jacques Fisette

Volume 28, numéro 75, 1984

URI : https://id.erudit.org/iderudit/021671ar
DOI : https://doi.org/10.7202/021671ar

Aller au sommaire du numéro

Éditeur(s)

Département de géographie de l'Université Laval

ISSN

0007-9766 (imprimé)
1708-8968 (numérique)

Découvrir la revue

Citer cet article

Fisette, J. (1984). « Mythodologie » de l'obstacle foncier. *Cahiers de géographie du Québec*, *28*(75), 457–477. https://doi.org/10.7202/021671ar

Résumé de l'article

Dans l'ensemble, les quelques tentatives de « transposition » à l'analyse du marché foncier urbain, des catégories de rente foncière élaborées par Marx s'avèrent un échec. Ceci s'explique premièrement par l'absence, de la part de ceux qui ont voulu opérer cette transposition, d'un questionnement sur la méthode de Marx, deuxièmement, par la place qu'occupent les analyses particulières de la rente foncière dans le Capital et, enfin, par la nature même de la propriété foncière dans une formation sociale où domine le mode de production capitaliste.

Tous droits réservés © Cahiers de géographie du Québec, 1984

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

https://www.erudit.org/fr/

CAHIERS DE GÉOGRAPHIE DU QUÉBEC
Vol. 28, no 75, décembre 1984, 457-477

« MYTHODOLOGIE » DE L'OBSTACLE FONCIER

par

Jacques FISETTE

Institut d'urbanisme,
Université de Montréal,
Montréal, H3C 3J7

RÉSUMÉ

Dans l'ensemble, les quelques tentatives de « transposition » à l'analyse du marché foncier urbain, des catégories de rente foncière élaborées par Marx s'avèrent un échec. Ceci s'explique premièrement par l'absence, de la part de ceux qui ont voulu opérer cette transposition, d'un questionnement sur la méthode de Marx, deuxièmement, par la place qu'occupent les analyses particulières de la rente foncière dans le Capital et, enfin, par la nature même de la propriété foncière dans une formation sociale où domine le mode de production capitaliste.

MOTS-CLÉS : Rente foncière urbaine, propriété foncière, prix du sol, méthodologies d'analyses marxistes.

ABSTRACT

« Mythodology » of a Class Monopoly on Landed Property

There is coniderable controversy and confusion concerning Marx's theory of rent and its "transposition" to the analysis of urban land rent. This article contains a discussion of some aspects of this "transposition" and concludes that it is a theoretical failure. We propose to substitute for the mechanistic application of Marx's categories of rent an enlarged discussion of the nature of landed property in a capitalistic social formation and of the nature of Marx's method.

KEY WORDS : Landed property, urban land rent, Marx's method, Marx's theory of rent.

*
* *

Chez les marxistes, la question foncière a connu, au début des années 1970, un regain d'intérêt, et elle a donné lieu à diverses formalisations et élaborations théoriques. Un débat particulièrement intéressant s'est engagé à propos de l'interprétation des catégories de rente élaborées par Marx et plus spécifiquement de leur pertinence pour l'analyse de la propriété foncière urbaine et des prix du sol. Quelle est la pertinence de cette démarche qui vise à transposer aux activités économiques urbaines les analyses de Marx et les catégories élaborées autour des analyses de la rente foncière dans le Capital ?

Nous nous proposons ici de souligner les difficultés que pose cette « transposition » et de retrouver l'origine de ces problèmes sur les plans théorique et méthodologique. Notre hypothèse est qu'ils s'expliquent par l'absence de questionnement sur la méthode de Marx et d'une mise en perspective de la place qu'occupent ces analyses de la rente par rapport à l'ensemble du Capital.

Nous limiterons notre critique à trois modèles de « transposition » : les contributions d'Alquier, Lojkine et Topalov. Dans un premier temps, nous présenterons le projet dans toute sa « naïveté »[1], à partir des thèses d'Alquier et Lojkine. Ensuite, nous tenterons de faire ressortir, dans toute leur généralité, les catégories de rente chez Marx et leur articulation avec les principales catégories économiques élaborées dans le Capital. L'idée ici est simplement de montrer l'impossibilité d'isoler la rente des autres catégories plus générales comme la valeur et le profit. Enfin, le modèle de Topalov, version très sophistiquée de la rente chez Marx appliquée à l'urbain, sera discuté par rapport aux catégories de rente élaborées par Marx de façon à faire ressortir comment et pourquoi elles sont modifiées par Topalov.

Les contributions d'Alquier et de Lojkine à l'élaboration d'une théorie marxiste de la rente urbaine seront présentées au tout début parce qu'elles représentent le point de départ des débats qui ont eu lieu en France sur cette quesiton. De plus, elles caractérisent particulièrement bien ce projet qui est d'*adapter* les catégories de rente chez Marx aux phénomènes urbains actuels. Nous présenterons par la suite les travaux de Topalov, mais seulement après une brève mise au point quant aux définitions données par Marx des différentes catégories de rente. Cette mise au point s'avérera nécessaire pour comprendre l'orientation des travaux de Topalov et pour en faire ressortir les principaux enjeux théoriques.

PREMIÈRES TENTATIVES DE « TRANSPOSITION » : LES TRAVAUX D'ALQUIER ET LOJKINE

Les démarches d'Alquier et de Lojkine sont relativement simples. Il s'agit pour eux d'établir des analogies entre les activités urbaines et agricoles du point de vue des agents économiques impliqués dans ces activités et des formes de circulations de la plus-value (profit et rente).

Le schéma marxien de la production agricole se compose de trois classes distinctes : le propriétaire foncier, le fermier capitaliste et le travailleur salarié. À chacune de ces trois classes correspond respectivement une forme particulière de revenu : la rente foncière, le profit et le salaire. Les agents économiques urbains ne sont manifestement pas les mêmes que ceux du milieu agricole du siècle dernier et le revenu de la propriété foncière prend des formes nouvelles : le capital se fait propriétaire foncier, le revenu de la propriété foncière passe souvent par la location d'immeubles ou la spéculation foncière, etc.

Devant ces changements économiques et sociaux, Alquier se propose de « poursuivre le travail ébauché seulement par Marx » (Alquier, 1971, p. 75) en « prenant la précaution de poursuivre ses réflexions (de Marx) pour savoir quelles modifications s'opèrent lorsqu'on passe aux seconds » (Ibid., p. 83).

Voici schématiquement l'interprétation que donne Alquier des catégories de rente chez Marx et de leur contenu ajusté aux conditions et agents du milieu urbain. Chez ce dernier la rente différentielle 1 (RD 1) constituerait, à toute fin pratique, un don de

la nature : les terres les plus fertiles bénéficiant d'une rente parce que le travail y est plus productif. Il faut donc s'interroger sur ce qui, en milieu urbain, « ressemble » le plus à la fertilité naturelle des sols agricoles. « Littéralement parlant, on ne saurait utiliser le terme de fertilité à propos d'un terrain urbain... ; cependant, le concept de fertilité avec un contenu différent reste valable..., le terme le plus approprié étant... celui de constructibilité » (Ibid.) ..., un don des règlements de zonage à toutes fins utiles. Une sorte de fertilité différentielle créée de toute pièce par les pouvoirs publics municipaux.

En d'autres mots, selon la conceptin d'Alquier, la « constructibilité » différentielle des sols urbains semble devoir permettre la formation d'une rente différentielle que s'approprient les propriétaires fonciers qui contrôlent l'accès aux terrains les plus « constructibles » ; rente que les constructeurs doivent payer à ces derniers sous forme capitalisée, c'est-à-dire *le prix du sol*.

La rente différentielle II résulterait, chez Marx, « de l'intervention du capitaliste exploitant la terre du propriétaire foncier » (idem). Il s'agit donc pour Alquier de retrouver en milieu urbain l'équivalent du fermier capitaliste payant à intervalle fixe un loyer ou une rente pour exploiter un terrain. « Le capitaliste exploitant, au sens le plus proche de celui donné par Marx, serait le constructeur-promoteur louant un terrain (du propriétaire foncier) sous forme de bail à la construction » (Ibid.).

Toujours selon Alquier, la rente absolue (RA) serait le « loyer versé par le locataire au propriétaire foncier pour avoir le droit d'habiter un logement quelconque ». L'analogie avec Marx est ici beaucoup plus complexe. Chez ce dernier, la rente absolue serait « la rente que fait naître l'action du propriétaire foncier » ; action qui se traduirait par une hausse des prix des produits agricoles. Cette hausse serait assumée par les consommateurs desdits produits, en l'occurrence les travailleurs.

Lojkine pose le problème de la « transposition » des catégories marxiennes de rente foncière de façon plus large qu'Alquier. Il cherche à rendre compte d'un plus grand nombre d'activités urbaines comme la location des immeubles à bureaux dans les centres-villes, des terrains industriels, etc. Pour cela, il procède selon la même logique que Alquier : identifier l'agent social qui occupe la fonction « équivalente » de propriétaire foncier agricole dans le modèle de Marx, c'est-à-dire, celui qui loue un terrain à un entrepreneur capitaliste (Lojkine, 1971, p. 82). Il y a, bien sûr, le rapport identifié par Alquier entre propriétaire foncier et constructeur (location d'un terrain pour la durée de la construction) mais c'est là (malheureusement...), de l'avis même de Lojkine, un cas marginal de rente foncière en milieu urbain. Il identifiera donc trois autres rapports à partir desquels il tentera d'appliquer les catégories marxiennes de rente. Ces différents rapports impliquent tous une forme de transfert d'argent en reconnaissance du droit « d'habiter la terre ». Ce sont : 1) le rapport entre propriétaires immobiliers et occupants non-capitaliste ; 2) le rapport entre propriétaires d'immeubles et locataires capitalistes ; 3) le rapport entre propriétaires fonciers et locataires industriels capitalistes.

C'est évidemment ce dernier cas qui ressemble le plus au rapport fermier capitaliste et propriétaire foncier, en ce sens qu'il implique un capital productif et un agent social « parasitaire » du développement économique.

Cependant, les analogies entre agents urbains et agricoles ne seraient pas suffisantes puisque chez Marx, deux conditions détermineraient « la possibilité d'une rente foncière de se constituer » (Ibid., p. 90). Ces conditions se résument à ce qui suit :

THÈSE DE ALQUIER

	AGRICULTURE (MARX)			*URBAIN*		
	Agents :	Formes :	Causes :	Agents :	Formes :	Causes :
Rente différentielle I	Fermier capitaliste	Rente annuelle	Don de la nature	Constructeur	Prix du sol	Constructibilité
Rente différentielle II	Fermier capitaliste	Rente annuelle	Investissement de capital	Constructeur - locataire	Rente annuelle	Construction à bail
Rente absolue	Consommateurs de produits agricoles Capitalistes en général	= hausse des prix = moins de plus-value péréquée	Pouvoir de rétention	Travailleurs - locataires	Loyer sur les immeubles	Rareté artificielle des logements

1) la composition organique du capital (COC) qui utilise le sol doit être inférieure à la COC moyenne de l'ensemble des secteurs d'activités économiques ;
2) l'existence d'un obstacle qui cristallise, fixe dans un secteur le surprofit que permet la première condition. Cet obstacle, c'est ici le monopole de la propriété foncière.

Ces conditions éliminent automatiquement le premier rapport dont il fut fait mention précédemment puisqu'on ne saurait parler de COC en ce qui concerne les occupants non-capitalistes. À propos du troisième rapport (propriétaire foncier et industriel capitaliste), on peut se demander avec Lojkine si toutes les conditions sont présentées. En effet, « les équipements industriels contemporains n'impliquent-ils pas, ..., une COC très élevée » (Lojkine, 1971, p. 90) et par conséquent, selon l'interprétation que fait Lojkine des catégories de rente chez Marx, l'absence de surprofit et donc de rente foncière ? Lojkine est obligé d'admettre que, malheureusement, il nous est impossible de transposer les catégories marxiennes de rente dans ce cas-ci. Mais rassurons-nous, « ce cas concerne de moins en moins les agglomérations urbaines proprement dites, du fait de l'essaimage croissant des unités de production en dehors des villes » (idem).

Par ailleurs, qu'en est-il du deuxième rapport, celui entre entrepreneurs capitalistes non-industriels (non-productifs) comme le capital bancaire et le capital commercial, les cas plus répandus dans nos villes actuelles selon Lojkine ?
L'« analogie » entre capital non-productif et fermier capitaliste apparaît comme peu vraisemblable. Comment parler de COC ou de surprofits dans ces cas-ci ? Comment expliquer l'origine de la valeur appropriée sous forme de rente comme résultat de différences de COC ? Lojkine propose donc d'étendre la notion de « productivité » aux secteurs de la circulation du capital : dans la mesure où « dans le commerce, les services, les bureaux, le capital investi permet à son possesseur de s'approprier une masse plus ou moins grande de plus-value (donc de profit)... on peut parler en ce sens de productivité du capital commercial et bancaire » (Ibid., p. 91) et donc, de surprofits.

La première condition remplie (après réaménagement des concepts), il s'agit de vérifier si ces surprofits s'expliquent par une plus faible COC du secteur (deuxième condition énoncée par Lojkine). Ultime effort, Lojkine estime en effet que la COC dans ces secteurs serait encore relativement faible « ... étant donné l'emploi excessif de main-d'œuvre féminine sous-payée... et l'introduction encore limitée du machinisme » (idem). Le propriétaire foncier serait en mesure de faire obstacle à la péréquation de ces surprofits en fixant un loyer équivalent au volume de ces surprofits et de s'accaparer ainsi une rente foncière.

En conclusion, les conditions identifiées par Lojkine pour « transposer » les catégories de rente chez Marx s'avèrent extrêmement contraignantes et elles ne peuvent que nous laisser pessimiste quant à la pertinence d'utiliser les catégories de rente chez Marx pour l'analyse du marché foncier urbain.

Ces analyses d'Alquier et de Lojkine gravitent essentiellement autour de trois questions, le centre étant la recherche d'analogies entre activités urbaines et activités agricoles telles que présentées dans le modèle marxien : qui paie, comment (sous quelle forme) et d'où origine la valeur appropriée par les « nouveaux » propriétaires fonciers. Ce questionnement est beaucoup trop fermé sur lui-même et présuppose implicitement que les catégories de rente doivent trouver un nouveau contenu une fois transposées à l'urbain. De plus, cette démarche ne permet pas d'introduire des éléments critiques à l'égard des analyses de Marx puisqu'il s'agit moins d'analyser ces

THÈSE DE LOJKINE

	AGRICULTURE (MARX)			*URBAIN'*		
	Agents :	Formes :	Causes :	Agents :	Formes :	Causes :
Rente différentielle I	Fermiers-capitalistes (Production)	Rente annuelle	Surprofits (fertilité) et faible COC du secteur	Capitalistes	Prix du sol	Surprofits (accessibilité) et faible COC
Rente différentielle II	Fermiers-capitalistes (Production)	Rente annuelle	Surprofits (investissement capitaliste) et faible COC du secteur	Capitalistes locataires (Circulation)	Loyer payé par capitaliste	Idem (agriculture)
Rente absolue	Capitalistes en général	= moins de plus-value péréquée	Surprofits (obstacle à la péréquation) et faible COC	Idem RD II urbaine	Idem RD II urbaine	Idem RA agricole
	Consommateurs de produits agricoles	= hausse des prix agricoles	(Production)			(Circulation)

COC = Composition organique du capital

catégories et leur degré de généralité que de les transposer à des réalités différentes a priori. Il sera utile de s'arrêter ici sur une définition précise de ces catégories et d'évaluer leur cohérence vis-à-vis les autres catégories économiques.

Capital et propriété foncière

Traditionnellement, l'économie politique représente la rente foncière comme le revenu d'une classe sociale spécifique, la classe des propriétaires fonciers. Cette classe sociale capte une plus ou moins grande part des produits de la terre dont elle est propriétaire sans investir dans la production (capitaliste) et sans contribuer à cette production par son propre travail (prolétariat). La rente foncière agricole constitue donc une sorte de ponction sur les richesses sociales par une classe qui ne contribue en rien au développement des richesses, mais participe à leur répartition dans la société. Ce pouvoir d'exiger une part des richesses sociales, elle le tient du droit de propriété qu'elle exerce sur une des conditions essentielles à toute production à savoir, le sol.

Cela dit, quel sera le volume de cette rente foncière ? Y a-t-il des lois ou des mécanismes objectifs de formation de la rente foncière ou est-ce là un processus tout à fait indéterminé ? C'est à cette question que Marx, après Ricardo, tente de répondre dans ses analyses de la rente foncière et ses hypothèses sont assez précises : le niveau de la rente est déterminé et il épouse la logique du mode de production capitaliste. La définition qu'il donne de la rente foncière capitaliste est à ce propos assez claire ; la rente foncière est une « transformation de surprofits ». La rente foncière est la forme économique que prend un rapport de distribution dans le mode de production capitaliste, rapport qui s'impose au capitalisme et qui se manifeste dans le partage de la plus-value entre capital et propriété foncière. Pour Marx, il s'agit d'un véritable affrontement où l'une des deux composantes est cependant subordonnée à l'autre :

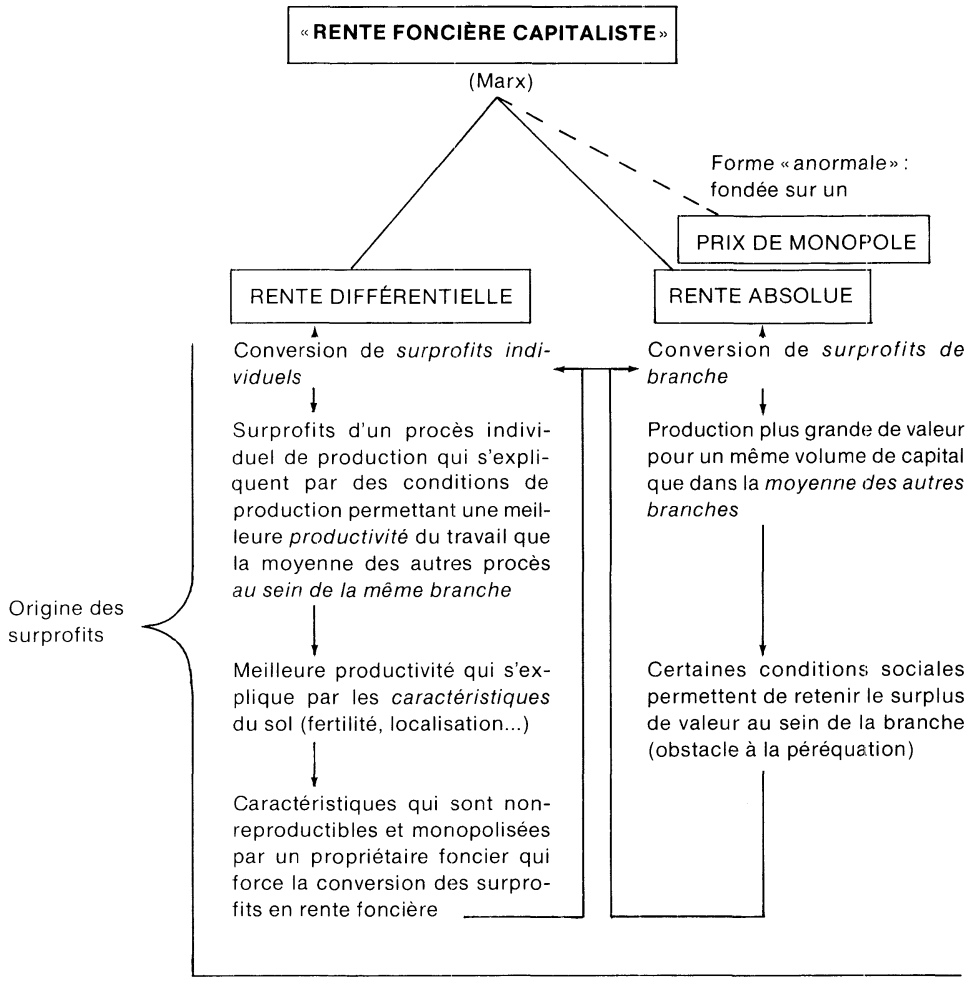
> « Quant au type de propriété foncière que le mode de production capitaliste affronte à ses débuts, il est loin de répondre à sa nature. C'est au système capitaliste lui-même de créer la forme qui lui convient en subordonnant l'agriculture au capital » (Marx, Pléiade II, p. 1288).

La propriété foncière est subordonnée aux lois dominantes du nouveau mode de production qui s'impose. Marx s'intéresse donc à cette forme particulière de rente qu'est la rente foncière « capitaliste », version modifiée de la rente foncière féodale qui peu à peu disparaît. La rente foncière « capitaliste » est définie comme une transformation de surprofits lesquels s'expliquent par :

1) certaines conditions de production relatives au sol permettant une meilleure productivité du travail au sein d'un *procès individuel* de production (meilleure que la moyenne du secteur ou meilleure que celle qui sert de base à la détermination du prix de production dans le secteur) (Marx, PL II, p. 1315) :
2) certaines conditions sociales permettant dans un secteur donné la rétention d'une partie de la plus-value produite au sein du secteur (surplus de valeur « grâce » à une COC plus faible que la moyenne sociale). Dans le secteur agricole, il y aurait, selon Marx, un surplus relatif de valeur produite et la propriété foncière ferait obstacle à la « péréquation » de ce surplus qui devrait « normalement » former le profit moyen (Marx, PL II, p. 1373).

À la première condition correspondent les rentes différentielles I et II, à la seconde ce que Marx appelle la rente absolue. La fertilité différentielle des sols agricoles n'implique pas chez Marx l'existence d'une rente foncière ; elle n'est que la

base potentielle d'un surprofit qui se transformera éventuellement en rente foncière (Marx, PL II, p. 1316). La question qui se pose ici en ce qui concerne la rente différentielle est d'*évaluer dans quelle mesure le sol, dans différents secteurs d'activités, influence les mécanismes de formation des prix de production*. Cependant, l'accès aux valeurs d'usage d'un sol n'est qu'un élément parmi d'autres pouvant déterminer les prix de production. Marx distingue à cet effet les conditions techniques de production des conditions « naturelles » et évalue leurs effets respectifs sur la formation des prix selon les différents secteurs d'activités. Cette analyse est préalable à la question du « qui s'approprie la rente » et du « comment on peut l'exiger ». Au départ, Marx présente la place « théorique » qu'occupent les agents en fonction des différents rapports se combinant dans les procès de production et ce, pour les différents secteurs d'activités. La première partie de ses analyses porte sur la rente différentielle ; il compare dans ces chapitres les secteurs d'activités agricole et industriel, et tente de montrer la spécificité de chacun de ces secteurs vis-à-vis les conditions naturelles de production.



Conditions naturelles et techniques de mise en valeur du capital et surprofits différentiels chez Marx

L'appropriation et l'utilisation d'une parcelle de terrain et de ses effets utiles ne sont pas en soi source de surprofits. Ce sol particulier doit permettre à un *procès individuel* de production une meilleure productivité du travail que celle de ses concurrents dans le même secteur d'activités (Marx, PL II, p. 1311). L'inscription dans l'espace urbain, par exemple, d'une activité quelconque ne signifie pas a priori la réalisation de surprofits. Il y aura surprofits différentiels si l'usage d'une parcelle de terrain, et donc des qualités particulières de ce terrain, permet une meilleure productivité du travail que celles des concurrents du même secteur d'activités économiques.

Les valeurs d'usage du sol urbain ne sont pas cependant de même nature que celles du sol agricole ; la propriété foncière n'y jouera pas le même rôle. Dans le premier cas, elles sont le résultat d'une production sociale ou, si l'on veut, produites par la présence simultanée de plusieurs activités agglomérées dans le temps et dans l'espace (espace relativement restreint et circonscrit). Les valeurs d'usage du sol agricole sont, en tant que « conditions naturelles », largement déterminées par le climat, la situation géographique, etc.[2] Du point de vue du capitalisme ou de l'unité de production, les valeurs d'usage apparaissent dans les deux cas (agriculture, activités urbaines) comme des conditions naturelles, comme un donné qu'il est possible de s'approprier. Dans les deux cas, elles sont aussi des conditions de production non-reproductibles par un capital individuel.

En quoi ces effets utiles des sols urbains et agricoles constituent-ils la base d'un surprofit ? Nous nous limiterons ici à exposer le cas de l'industrie en milieu urbain. L'industrie, en s'implantant à la ville, profite d'« effets utiles » d'agglomération (Preteceille, 1974). Si ses effets utiles devaient profiter à l'ensemble d'un secteur d'activités, il faudrait conclure que ces effets constituent des conditions de production à la base de la détermination de la valeur de marché de tout le secteur. Dans ce cas, il n'y aurait ni surprofit différentiel ni rente différentielle même si le sol est approprié par une classe ou un groupe de propriétaires fonciers distincts des capitalistes qui utilisent le sol. En résumé, donc, si les effets utiles du sol en milieu urbain profitent également à toutes les unités de production d'un secteur, ces avantages contribuent à l'amélioration de la productivité de tout le secteur sans permettre la réalisation de surprofits différentiels. Ceci n'implique pas, par ailleurs, qu'il n'y aurait pas de rente, mais simplement que le niveau de cette rente ne serait pas déterminé par les conditions différentiées de production d'une unité vis-à-vis les conditions moyennes du secteur.

Marx utilise l'exemple de la chute d'eau, source d'énergie moins dispendieuse par hypothèse que le charbon. Cette source d'énergie assurera une meilleure productivité au procès de travail particulier qui n'aura accès à cet avantage qu'à deux conditions : premièrement, que cet accès soit limité à une ou quelques-unes des unités de production d'un même secteur et, deuxièmement, que ces avantages ne soient pas comptabilisés dans le prix de marché du produit (Marx, PL II, pp. 1310 et 1311).

Un élément important caractérise le secteur industriel par rapport au secteur agricole : c'est le rôle fondamental joué par les conditions techniques de production dans le secteur industriel. Ce rôle est déterminant comme facteur de différentiation des prix individuels de production dans le cas de l'industrie (Marx, PL II, pp. 1313 et 1314).

Le développement technologique constitue, selon Marx, l'élément déterminant dans la concurrence qu'exercent les différentes unités de production les unes vis-à-vis les autres dans l'établissement des prix de marché. On peut facilement imaginer, par exemple, que l'entreprise la mieux localisée d'un secteur industriel donné, en termes d'accessibilité aux marchés, soit éliminée suite aux pressions de la concurrence qu'exerceraient les autres producteurs du même secteur dont les techniques de production seraient plus « productives ». Il n'en est pas de même dans le secteur agricole à cause du rôle particulier qu'y joue la propriété foncière comme obstacle à l'investissement de capital[3]. La rente différentielle industrielle aurait tendance à perdre de son importance à mesure que se développent les éléments techniques du procès de travail et à mesure que se « généralise » l'accès en milieu urbain aux effets utiles d'agglomération. La rente différentielle potentielle en milieu urbain serait noyée en quelque sorte dans l'hétérogénéité des conditions techniques de production et dans le mouvement perpétuel de renouvellement de ces dernières.

Différenciation spatiale des prix de production individuels et rentes différentielles chez Topalov

Par un cheminement un peu différent, Topalov arrive à la même conclusion que Marx relativement à l'importance de la rente différentielle industrielle de nos jours :

> « Le prix des marchandises industrielles produites en situation de concurrence a tendance à se fixer dans des conditions localisées de production » (Topalov, 1977, p. 430).

Les conditions spatiales de production joueraient donc de moins en moins dans la différenciation des coûts et des prix de production individuels. À ce raisonnement, Topalov ajoute un argument d'un autre ordre, à savoir que « la disponibilité de terrains libérés par les collectivités publiques » éliminerait à toute fin pratique l'obstacle foncier pour ce type d'activité (*idem*).

Il existe dans la ville d'autres activités. Des surprofits différentiels transformables éventuellement en rente peuvent-ils se former dans la production des bâtiments, ou dans leur exploitation marchande, ou encore dans leur consommation finale ? On se rappelle à ce propos la thèse d'Alquier où « constructibilité » était synonyme de surprofits différentiels. Cette analogie tiendrait seulement si la densité de construction signifiait des coûts de production avantageux pour un produit relativement homogène et ayant (le sol exclu) un seul prix de marché. Topalov est plus cohérent avec la définition que donne Marx de cette catégorie de rente en recherchant d'abord des différences de coûts de production fondées sur les conditions différentielles de localisation des différentes activités économiques.

Il identifie quelques phénomènes qu'il est possible de raccrocher à cette définition de la rente différentielle, mais de façon générale, il délaisse rapidement l'essentiel au profit de questions marginales et sans grand intérêt pratique ou théorique. À propos des activités de commerce et de bureaux, par exemple, Topalov fait l'hypothèse, tout à fait plausible, que l'usage d'un bâtiment « bien » localisé peut servir de base de différentiation du taux de profit et donner lieu à un surprofit. Pour parler de surprofit différentiel ici et de manière à ce que ce concept puisse « s'opérationaliser », il faudrait supposer qu'il existe un prix de production social moyen pour un produit relativement homogène (un service à la limite) et que les conditions non localisées de production sont identiques. Si ces conditions sont inapplicables à l'industrie, on voit mal comment elles peuvent s'appliquer aux activités de bureaux : il

est tout aussi difficile dans ce cas-ci d'isoler les conditions spatiales des autres conditions de production, tout aussi difficile de déterminer un prix unique de production qui servirait de norme au calcul des surprofits.

Topalov va plus loin encore ; il suggère que « la localisation dans l'espace urbain va 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 de périodes de rotation de ce capital par unité de temps. Il en résulte des surprofits transformables en rentes différentielles » (*idem*). Le problème ici, c'est que cette masse de profit n'a plus rien à voir avec les coûts de production, mais simplement avec la vitesse « différentielle » de renouvellement du cycle de circulation

RENTE DIFFÉRENTIELLE (Topalov)

	Activités industrielles de production	Exploitation du bâtiment : commerce, bureau...	Mise en constructibilité du terrain	Consommation finale du logement
Niveau hypothétique maximum de la rente	Pratiquement inexistante	Niveau des surprofits réels ou anticipés	Niveau des surprofits réels ou anticipés	Dépenses complémentaires moindres que la moyenne hypothétique des dépenses de consommation
Origine de la valeur appropriée (surprofits)	Mouvement d'annulation permanent des surprofits de « localisation »	(1°) PPB—PIP; coûts moindres de transports ; (2°) masse plus grande de profits ; chiffre d'affaires	Coûts relatifs de mise en constructibilité ; coûts de démolition ou d'édification...	Différentiation spatiale des coûts d'usage des logements ; coûts de transport, fiscaux
Importance relative de cette catégorie de rente dans la ville	Pratiquement nulle	Indéterminé (catégorie inopérante)	Différences permanentes (conditions postulées peu vraisemblables)	(Catégorie inopérante — absence de produit, de prix de production, d'investissements de capital, etc. —)
Conditions pour l'existence d'une rente différentielle	Différence entre PIP due aux conditions *internes* de mise en valeur ; Absence d'obstacle foncier	Il faut supposer que le PPB est fixé dans les conditions les plus défavorables et qu'il existe un « produit » relativement homogène	→ Idem	→ Idem

PIP : Prix individuels de production.
PPB : Prix de production de la branche.
( ) : Avis personnel et non l'avis exprimé par Topalov.

du capital. Ici peu importe le produit et son prix de production, c'est la vitesse de rotation du capital qui compte et les masses de profits réalisés. Il s'agit en bref du « chiffre d'affaires » qu'une localisation permet vis-à-vis les principaux concurrents qui vendent les mêmes produits. Il ne s'agit donc plus de « coûts de production », mais plutôt de masse de profits réalisés et de capacité plus grande de payer pour une localisation particulière donnant accès à un marché plus étendu.

Les caractéristiques physiques du sol, sa localisation vis-à-vis des valeurs d'usages spatialisés sont-elles finalement à la base de différences de coûts de production dans un secteur d'activités économiques spécifiques ? Il y a bien des différences de coûts de « mise en constructibilité » d'un terrain urbain à l'autre : coûts de démolition, coûts d'édification, etc. Ces coûts, pour donner lieu à une rente différentielle au sens où Marx emploie cette catégorie, doivent être relativement généralisés et constituer des coûts « normaux » comptabilisés dans ce que l'on pourrait appeler un prix de production moyen d'édification ou de « mise en constructibilité » d'un terrain. Dans ce cas précis seulement, le propriétaire d'un terrain où il n'y aurait pas de tels coûts à rencontrer pourrait exiger une rente différentielle.

Finalement Topalov propose d'étendre la notion aux dépenses relatives des ménages liées à la consommation d'un logement, dépenses complémentaires distinctes du prix du logement comme tel : coûts de transport, taxes municipales... Ici, il ne reste à peu près rien des définitions initiales ; il n'y a plus de produits (sinon la reproduction de la force de travail !), ni profit ni prix. Il ne reste que des dépenses de consommation différentielles par rapport à une moyenne hypothétique de dépenses de consommation d'un logement. Il nous semble qu'on est ici à définir la solvabilité « différentielle » des ménages et l'accessibilité relative de ces derniers vis-à-vis des zones urbaines différentes.

Il reste finalement très peu de choses des définitions théoriques initiales et des principes d'analyse sous-jacents. Topalov est embourbé dans un modèle impossible à opérationaliser concrètement. En fait, les catégories abstraites perdent leur sens véritable d'outils d'analyse ; elles deviennent la structure autour de laquelle se construit une chimère où tout semble finalement explicable et raisonnable. Ce monde est illusoire parce que l'objectif fondamental de la démarche n'est plus de mesurer l'adéquation des concepts vis-à-vis le concret, mais au contraire de forcer des phénomènes à se conformer à une grille d'analyse abstraite préétablie.

Conditions sociales de mise en valeur du capital et « surprofits de branche » chez Marx

La rente foncière différentielle a été définie comme la conversion de surprofits réalisés lorsque certaines conditions de production, monopolisées par la propriété foncière, permettent une meilleure productivité du travail d'un procès individuel de production par rapport à la moyenne du secteur où il est impliqué[4]. Une rente peut aussi se constituer, selon Marx, lorsque certaines *conditions sociales* de production empêchent qu'un surplus de valeur dans une branche donnée ne soit redistribué pour former le profit moyen (processus de péréquation de la plus-value sociale).

Ce surplus de valeur s'expliquerait par une plus faible COC dans le secteur agricole que la moyenne des autres secteurs ou branches d'activités. La propriété foncière, grâce à son monopole sur l'accès au sol et aux terres agricoles, constituerait un obstacle à cette péréquation du surplus de valeur vers l'ensemble de l'économie.

C'est ainsi que Marx explique l'origine de la valeur se transformant en rente absolue, celle qui était payée même sur les terres les moins fertiles mises en culture (Marx, PL II, pp. 1369 et 1376).

Cette explication que nous propose Marx est peut-être la plus contestée de toutes ses thèses. Nous ne retiendrons ici que la critique de P.-P. Rey parce qu'elle nous apparaît particulièrement efficace et sobre, compte tenu des nombreuses critiques sur l'opérationalité des modèles de péréquation de la plus-value chez Marx. Cette critique nous apparaît suffisante ici compte tenu des besoins de la démonstration. Voici très brièvement l'argument de Rey :

> « Si une faible hausse du prix de marché au-dessus du prix de production suffit pour jeter sur le marché les nouvelles terres (par définition les moins fertiles), la rente perçue, la rente absolue sera faible elle aussi. En fait, cette rente sera non seulement faible, mais évanouissante, voisine de zéro » (Rey, 1973, pp. 44 et 45).

Marx pas plus que Ricardo n'arrive, selon Rey, à rendre compte de l'existence constatée dans les faits d'une rente foncière absolue « extrêmement lourde » (Ibid., p. 45). Rey nous propose de considérer la rente absolue d'un autre œil, c'est-à-dire non plus comme un phénomène caractéristique des rapports de production capitaliste, mais « comme l'effet d'un autre mode de production auquel le capitalisme se trouve articulé » (Ibid., p. 60) : le mode de production féodal.

Nous reviendrons plus à fond en conclusion sur cette contribution intéressante de P.-P. Rey. Regardons ici simplement les conséquences qu'il faut tirer de sa critique pour l'analyse des modèles de rente urbaine. Rappelons qu'une des conditions essentielle proposée par Lojkine pour justifier l'existence d'une rente foncière urbaine était une faible COC du secteur en question. Il s'agit d'erreur monumentale puisque c'est là réduire la rente à la seule rente absolue chez Marx. Cette confusion s'est malheureusement propagée du fait, entre autres, que le secteur de la construction résidentielle s'avère un secteur peu développé techniquement. Il n'en fallait pas plus pour voir de la rente absolue un peu partout « en ville ». Lojkine pousse beaucoup plus loin l'ambiguïté de cette catégorie de rente chez Marx quand il cherche à élargir son utilisation à l'analyse des activités de circulation du capital dans les centres-villes. Il se voit obligé d'étendre le concept de COC à la sphère de circulation et tombe dans un dogmatisme presque délirant (travail féminin dans la sphère de circulation et le faible développement technologique dans ces secteurs). À ce propos et à un niveau différent de critique, Topalov suggère de parler de composition technique du capital de circulation puisque le concept de composition organique ne peut s'appliquer. Il suggère aussi une version modifiée de la rente absolue qui mérite qu'on s'y arrête quelques instants, et dont il sera possible de saisir la portée compte tenu des remarques précédentes sur la rente absolue chez Marx.

L'hypothèse de la pluralité des sphères de péréquation et la rente foncière absolue chez Topalov

La rente absolue se distingue des autres formes de rente en ce qu'elle a pour base des « surprofits de branche ». Ces surprofits sont susceptibles de se transformer en rente si le procès de mise en valeur du capital, qui réalise ces surprofits, « comporte des conditions extérieures non-reproductibles et monopolisables » (Topalov, 1977, p. 428). La hiérarchie des rentes foncières refléterait en quelque sorte la hiérarchie des

branches et elle s'imposerait comme moyen de régulation « de la concurrence spatiale des divers usages capitalistes du sol » (idem).

Il y aurait donc deux rentes absolues urbaines selon Topalov : une dans la branche bâtiment, l'autre dans les activités de circulation du capital. Les explications quant à l'origine de la valeur à la base des surprofits dans chacune de ces branches sont radicalement différentes, cependant :

— le faible développement des forces productives dans le secteur du bâtiment (faible composition organique du capital) expliquerait la présence d'un surplus relatif de valeur dans cette branche proportionnellement au capital investi. La propriété foncière viendrait faire obstacle à la péréquation de ce surplus de valeur et obligerait sa conversion en rente. Topalov reprend ici l'argument de Marx (et celui de Lojkine) ; il fait donc aussi la même erreur en déduisant l'existence d'une rente à partir du constat que les forces productives sont relativement peu développées dans ce secteur. Un tel argument aurait dû mener Topalov à la conclusion que tous les secteurs ayant une faible composition organique du capital paient une rente absolue au moment où ils rencontrent la propriété foncière ;

— pour démontrer la présence d'une rente absolue dans les activités de circulation, Topalov tient à peu près l'argument inverse : les surprofits s'expliqueraient ici par la présence d'obstacles à la péréquation de la plus-value devant former le profit moyen. Ces obstacles ne seraient pas externes, mais internes au capital et liés à sa concentration de même qu'à l'élévation de la composition organique du capital. Ces surprofits caractériseraient le capitalisme à son stade monopoliste, c'est-à-dire au moment où la grande industrie et le capital financier se développent à un niveau où ces secteurs sont en mesure de s'opposer à la libre circulation des capitaux d'une branche à l'autre.

Cette explication de la présence de surprofits dans ces branches est beaucoup plus plausible que celle proposée par Lojkine et explicitement différente de celle de Marx qui suppose un marché en concurrence, et la libre circulation du capital d'une branche à l'autre. Le projet reste encore une fois le même (et attire la même critique), celui de trouver l'origine du surprofit ou de la valeur devant se convertir en rente et expliquer le niveau de cette rente (surprofits) comme le résultat d'une logique essentiellement abstraite et interne au mode de production capitaliste. Marx prétendait à tort, selon P.-P. Rey, que cette valeur provenait du procès de production qui utilisera le sol en question. Topalov y voit aussi une ponction sur de la plus-value « mal » distribuée (obstacles internes ou externes) entre les secteurs d'activités économiques. Les hauts niveaux de loyers dans les centres-villes ne seraient que la conversion des surprofits monopolistes en rente foncière. La propriété foncière se voit investie ici d'un pouvoir énorme, sans commune mesure avec la réalité. Comment un propriétaire foncier pourrait-il forcer la transformation des surprofits des grandes entreprises en rente foncière, faute d'information sur la nature de ces surprofits et faute d'un contrôle effectif sur l'accès à l'ensemble des parcelles d'une zone urbaine donnée ? Il faudrait un pouvoir énorme pour imposer à des entreprises comme IBM ou Alcan, par exemple, un loyer qui serait fonction du niveau des surprofits de ces entreprises.

L'absurde ici vient, entre autres, de ce que n'est pas posé le problème du marché foncier et de la concurrence pour l'accès aux sols urbains. Le raisonnement est encore ici mécanique : il suffit de démontrer tant bien que mal la présence de

RENTE ABSOLUE (Topalov)

	Secteur bâtiment	*Activités de circulation du capital*
Niveau hypothétique maximum de la rente	Excédent de valeur produite dans la branche	Niveau des surprofits « monopolistes »
Origine de la valeur appropriée (surprofits)	Ce secteur se caractérise par un faible développement des forces productives	Différentiation des taux de profit dans la sphère propre aux groupes financiers qui concentrent les surprofits
Importance relative de cette catégorie de rente dans la ville	Restera très importante tant que ce secteur restera « arriéré par rapport au reste de l'économie	Très importante dans les centres-villes, là où se localise ce type d'activité
Conditions pour l'existence d'une rente absolue	Présence d'un obstacle « externe » à la péréquation de cet excédent de la valeur : une propriété foncière autonome vis-à-vis la production du bâtiment	Présence d'un obstacle « interne » au capital à la péréquation du taux de profit ; Rencontre l'obstacle foncier, c'est-à-dire des conditions non reproductibles et monopolisées

surprofits et la présence de la propriété foncière (définie a priori comme un obstacle et un monopole) pour déduire ensuite que ces surprofits sont à l'origine de la rente. La démarche est d'emblée légitimée du fait que Marx tient le même raisonnement à propos de la rente absolue en agriculture.

Très peu de choses restent finalement des deux formes « normales » de la rente foncière chez Marx appliquées aux activités urbaines. Cet échec ne s'explique pas par les erreurs de Marx à propos de la rente absolue, mais plutôt par le statut donné (par les chercheurs marxistes) aux catégories qu'il a élaborées. Ils ont voulu faire de ces catégories un modèle totalisant et universel où tout serait expliqué. Cette attitude dogmatique ne permet pas de poser les véritables problèmes d'analyse ni de se défaire de certains postulats qui mériteraient d'être remis en question. Il faut revoir le postulat du monopole de la propriété foncière et celui de l'identité complète entre la logique de la formation des surprofits, et la logique qui permet l'appropriation d'une rente foncière. Il faut revoir la question du pouvoir de la propriété foncière.

Le monopole de la propriété foncière : quel monopole ?

L'accès au sol représente, en tant que support matériel, une condition pratiquement essentielle à toute production ou à toute activité. Dans certains cas cet accès peut, à cause des valeurs d'usage particulières que recèle une parcelle donnée (ou auxquelles elle donne accès), constituer un avantage important. Cet avantage peut se traduire par des coûts de production individuels moindres que les coûts de production

moyens du même secteur pour un procès de production jouissant de cet avantage. Ce principe de base reste valable en ce qui concerne la rente différentielle quand il sert à marquer le fait que des avantages localisés ne sont pas accessibles ou généralisés à l'ensemble d'un secteur. Dans cette dernière éventualité, ces avantages ne viendraient que s'ajouter aux conditions techniques de production dans l'amélioration de la productivité du travail de l'ensemble d'un secteur.

L'hypothèse d'une rente absolue qui serait le pur reflet de la pluralité et de la hiérarchie des profits et des surprofits entre les branches nous apparaît comme étant tout à fait invraisemblable (tout autant que celle fondée sur la faible composition organique du capital). C'est attribuer un pouvoir à la propriété foncière qu'elle n'a pas, de toute évidence. Cette hypothèse de Topalov cherche tout de même à rendre compte d'un fait banal en soi : que les prix du sol et des loyers sont plus élevés au centre-ville qu'ils ne le sont à sa périphérie et que c'est précisément le grand capital qui s'y localise généralement.

Si l'on considère la rente foncière payée pour l'accès au sol non plus comme une conversion de surprofits, mais comme une dépense, comme le prix payé pour une marchandise fictive (le droit d'habiter un lieu), droit qui se transige sur différents marchés, cela change considérablement les données du problème. Il faut d'abord s'interroger sur la nature même de la marchandise en question et la logique économique qui détermine son prix.

Le sol n'est pas seulement un facteur de différenciation des coûts de production, mais également un de différenciation des prix de marché de l'objet immobilier. Contrairement au blé, par exemple, la marchandise vendue n'est pas homogène, elle est dans une plus ou moins large mesure « unique » et, à ce titre, elle permet des différences de prix de marché, lesquelles reflèteront des différences de capacité de payer des divers agents économiques. Ces écarts de la demande solvable peuvent s'expliquer de plusieurs façons : différences dans les volumes d'affaires, dans les taux de profits, dans les salaires et les sources de revenus, etc. La rente foncière serait fixée ici par la concurrence entre des agents économiques qui ont des capacités différentes de payer et un désir plus ou moins grand de profiter d'une localisation particulière. Marx associait cette rente au prix de monopole :

> « Ces deux formes de rente (RD et RA) sont les deux seules normales. En dehors d'elles, la rente ne peut résulter que d'un prix de monopole, c'est-à-dire d'un prix déterminé par la demande solvable des acheteurs et non par le prix de production ou par la valeur des marchandises. Son analyse aura sa place dans la théorie de la concurrence où nous examinerons le mouvement réel des prix de production » (Marx, PL II, p. 1375).

Pourquoi Marx considère-t-il cette rente comme une forme anormale de rente foncière (forme qui paraît particulièrement normale aujourd'hui) ? La réponse est simple à notre point de vue : cette rente n'est plus définie comme transformation d'un surprofit, mais comme le prix payé pour le droit de propriété d'une valeur d'usage unique. Jusqu'à maintenant il n'a pas été question de « prix » du sol, mais toujours du « prix de production » des marchandises produites sur le sol ou de valeur produite dans une branche inappropriée, etc. Il n'a jamais été question du « *marché immobilier* », de son fonctionnement et des caractéristiques du produit immobilier dans son ensemble (sol et bâtiment). Comment parler de « marché » quand il est postulé au point de départ un monopole de la propriété foncière, c'est-à-dire un contrôle absolu sur l'accès au sol ? Dans une telle éventualité, on s'imagine quel serait effectivement le pouvoir d'un propriétaire foncier ou d'un groupe restreint de propriétaires fonciers

vis-à-vis le capital et le reste de la société. C'est de ce postulat que partent implicitement les modèles de rente urbaine.

PRIX DE MONOPOLE

	Topalov	*Marx*
Secteurs impliqués	Marché résidentiel	Indéterminé
Niveau de la rente	Jeu de l'offre et de la demande ; la demande solvable joue un rôle moteur	Idem
Origine de la valeur appropriée	Surprofit qui naît de la différenciation dans l'espace des prix du même produit	Indéterminé ; fonction du mouvement réel des prix de production et non de la valeur produite
Importance relative de ce type de rente dans la ville	Très importante en ce qui concerne le marché du logement (consommation finale)	Tout secteur d'activités où les prix ne sont pas fonction des prix de production ni de la valeur produite, mais du désir d'« acheter » des consommateurs
Conditions d'existence	Inégal développement des valeurs d'usage urbaines	Par définition les secteurs concernés se caractérisent par le « caractère » unique du produit vendu et donc par sa rareté relative (monopole d'une valeur d'usage)

Si l'on refuse ce postulat, la nature du problème change considérablement : il s'agit maintenant d'expliquer les prix d'une marchandise, vendue sur un ou des marchés, marchandises sans valeur et non homogène. Le postulat du monopole de la propriété foncière amenait Marx à exclure de son cadre d'analyse cette question du fonctionnement du « marché » foncier lui-même. Il cherchait la valeur appropriée sous forme de rente dans l'activité utilisant le sol en question. Le prix de monopole n'est pas déterminé par la valeur produite dans l'activité en questions. Topalov reprend cette catégorie de rente sans en spécifier véritablement l'importance et en la limitant au secteur de la consommation finale du logement :

> « 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'usages 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 ».

Il s'agit d'un prix de monopole et non pas d'un surprofit de monopole convertible en rente foncière. Topalov a donc tout à fait tort de postuler, au tout début de son modèle, que les « rentes foncières sont une transformation de surprofits localisés

engendrés par la mise en valeur du capital» (Topalov, 1977, p. 426) puisqu'il ne s'agit pas ici de «surprofits», mais de prix de monopole et de marché, sans anticipation sur les profits auxquels pourrait donner lieu la vente de la «*marchandise*» en question.

Mythe ou principe méthodologique?

Marx place les rapports sociaux de production au centre de son analyse du capitalisme et de la rente foncière. Ceux-ci déterminent en effet la façon spécifique de produire et de distribuer le surplus disponible qui se transformera en profit, intérêt ou rente foncière. Sans surplus, c'est-à-dire si les travailleurs consomment tout ce qu'ils produisent, il ne reste rien à partager entre les «propriétaires» quel que soit le mode de production.

Au moment de discuter la question de la rente foncière, Marx précise qu'il parlera d'une propriété foncière soumise et adaptée au mode de production capitaliste. Cette soumission et cette adaptation se manifestent dans les niveaux de rente et dans les formes qu'elle prendra: la propriété foncière ne peut en principe que s'accaparer la partie du surplus qui excède le profit moyen, à savoir le surprofit individuel ou le surprofit de branche. Le propriétaire foncier n'a pas le choix de laisser au capitaliste le profit moyen sinon celui-ci refuserait d'investir ou investirait ailleurs.

La propriété foncière vient donc se greffer, en parasite, à des rapports sociaux qui sont fondamentalement différents. Le *mode de production capitaliste* est en effet défini comme binôme de rapports antagonistes entre travailleurs et capitalistes. La création du surplus dans ce mode de production spécifique est fondée sur l'exploitation de la force de travail marchandise. Mais voilà que Marx introduit un tiers, une troisième classe sociale «qualitativement» différente des deux autres: ces trois classes constituent «le cadre de la société moderne» à l'époque de Marx.

Marx prend en compte un élément qu'il a ignoré dans le reste du Capital, à savoir les conditions sociales d'accès au sol et la forme économique qu'elles prennent. Dans la mesure où le sol est contrôlé en agriculture par une classe sociale différente des classes sociales spécifiques au mode de production capitaliste, Marx change de niveau d'analyse pour comprendre la nature de cette articulation entre des modes de production différents au sein d'une même formation sociale.

Cette démarche est conforme à la méthode de Marx qui consiste sur le plan logique en un aller-retour de l'abstrait au concret dans un «mouvement d'approximations successives» (Sweezy, 1942). En effet, Marx cherche d'abord à définir les lois du mode de production capitaliste, ses contradictions, et cherche ensuite à montrer comment ces lois sont perturbées par la présence d'une classe sociale «externe» à cette logique, cette «extériorité» n'est compréhensible que dans l'abstrait, c'est-à-dire du point de vue du mode de production capitaliste et non sur le plan plus concret de la formation sociale. À ce second niveau, le caractère externe de la propriété foncière peut être ou ne pas être une réalité observable. Celle-ci doit en fait servir de véritable point de départ de l'analyse:

> «One must necessarily begin with certain general abstractions but these must always arise from the observation of the historical development of men» (Meek, 1956, p. 147).

Si on fait l'hypothèse que dans l'Angleterre du XIXe les propriétaires fonciers formaient une classe sociale relativement homogène et puissante sur le plan politique et qu'ils avaient comme base économique une sorte de monopole de classe de la

propriété foncière, on peut se demander pourquoi Marx n'introduit cette question qu'à la toute fin du Capital. Cette hypothèse signifierait-elle que le mode de production capitaliste « n'existe pas » à l'époque de Marx, qu'il est un mythe, le pur fruit de l'imagination ?

C'est là plutôt une question de *méthode*. Sur le plan des rapports de production et du mode de production, Marx fait abstraction dans un premier temps de la propriété foncière pour dégager l'essentiel du mode de production capitaliste. Ce n'est qu'en abordant l'analyse du secteur agricole qu'il se voit obligé de faire intervenir la propriété foncière pour bien montrer comment les lois, qu'il a élaborées dans le Capital, sont contredites par la présence de cette classe dans la formation sociale. Pour reprendre une expression de R. Meek, c'est là une question de « mythodologie » (Meek, 1956, p. 304). En effet, cette démarche peut être interprétée soit comme une abstraction abusive de la réalité, soit comme un principe méthodologique nécessaire. La démarcation entre les deux ne peut être faite qu'à partir de l'observation de la réalité historique des phénomènes analysés.

CONCLUSION : LA RENTE FONCIÈRE À TOUT PRIX

Quel rôle joue la propriété foncière dans une formation sociale dominée par le mode de production capitaliste ? Quel est le potentiel explicatif de la théorie du mode de production capitaliste pour rendre compte de cette question, puisque, par définition, la propriété foncière lui est dans l'abstrait étrangère ?

Le problème que soulèvent ces questions est considérablement réduit si on suppose, comme le fait Marx dans ses analyses des catégories de rente, que la propriété foncière joue un rôle essentiellement passif vis-à-vis des composantes spécifiques du mode de production capitaliste. La critique que Rey adresse à Marx à propos de la rente absolue vient jeter une lumière nouvelle sur ces questions. Rey veut montrer l'intérêt du capital à s'allier à la propriété foncière pour assurer la mise en place des conditions sociales d'existence des rapports de production capitalistes. La propriété foncière jouerait un rôle déterminant dans le processus d'expropriation des travailleurs de leurs moyens de production et dans la « marchandisation » de la force de travail, conditions essentielles d'existence des rapports capitalistes.

Pour expliquer la rente absolue, il faudrait donner à la propriété foncière un rôle plus actif et sortir des lois abstraites de formation de la valeur dans le mode de production capitaliste. La propriété foncière ne serait pas simplement un obstacle passif, mais une composante d'un mode de production qui garde une certaine forme d'*autonomie* vis-à-vis le mode dominant. Rey propose d'inclure une quatrième classe, celle des paysans, dans la formation sociale étudiée par Marx.

Cette idée permet d'élargir le cadre trop restrictif d'analyse de l'agriculture et de penser une certaine forme de concurrence entre des modes de production différents. La rente absolue serait en quelque sorte la rente minimum que pourrait toucher le propriétaire foncier s'il louait sa terre à un paysan plutôt qu'à un fermier capitaliste. Cette idée, banale en soi, permet de rendre compte de la présence d'une rente foncière inexplicable à partir des lois abstraites du mode de production capitaliste. Cette autonomie relative « acquise » par la propriété foncière et le mode de production féodal vis-à-vis le capitalisme permet de comprendre la formation sociale comme articulation entre modes de production « qualitativement » différents.

Quel sens donner à ces notions d'obstacles et de monopole de la propriété foncière, aujourd'hui, dans une société où le sol se transige sur les marchés fonciers ? Dans quelle mesure la propriété foncière est-elle un obstacle externe au mode de production capitaliste, une contradiction qui perturbe ses lois propres ?

Une fois établi que la propriété foncière constitue une source d'appropriation de richesses sociales et qu'elle est, par conséquent, une source d'enrichissement, il faut quitter le monde des constructions abstraites et poser le problème sur un plan plus historique (Voir Massey, 1978). La multiplicité des agents qui s'approprient le sol urbain (ménages, commerces, bureaux, etc.) oblige à renoncer au postulat du monopole social pour poser le problème de la concurrence entre usages et usagers du sol urbain. Il faut, au contraire, partir du constat de la multiplicité des activités et des agents qui s'approprient le sol urbain.

> « Il convient de considérer que le prix de choses qui n'ont aucune valeur en elles-mêmes, c'est-à-dire qui ne sont pas des produits du travail tels que la terre ou qui, du moins, ne peuvent pas être reproduites par le travail telles que les antiquités, les œuvres d'art, de certains maîtres, etc., peut être question de circonstances variées et très fortuites. Il suffit, pour qu'une chose se vende, qu'elle puisse être monopolisée et qu'elle soit aliénable » (Marx, PL II, p. 1302).

L'idée de monopole ici n'a pas le sens d'un monopole sur les conditions de production (à la base, par exemple, des différences de coûts de production), mais de monopole sur une marchandise relativement unique qui commande un « prix de monopole » sur le marché où se transige cette marchandise. Ce prix dépendra précisément du *degré de contrôle* qu'un individu ou un groupe d'individus est en mesure d'exercer sur cette marchandise ou ce type de marchandise spécifique. Un contrôle absolu par une classe sociale ne peut pas de toute évidence être postulé au point de départ d'une analyse de la rente urbaine (postulat de l'obstacle foncier externe à la logique du mode de production capitaliste) ; cette question doit, au contraire, être au centre de l'investigation parce qu'elle constitue une réalité historique où se développent et se manifestent les enjeux politiques des phénomènes entourant la formation des prix du sol. L'appropriation du sol urbain est en effet un lieu de pouvoir et non pas le simple reflet d'une logique abstraite ; c'est là que se manifeste le pouvoir relatif des groupes sociaux à imposer un prix et à contrôler l'accès à une marchandise « fictive ». L'issue de ce rapport de force reste largement indéterminée du strict point de vue de la logique abstraite du mode de production capitaliste.

NOTES

1 L'expression est d'Alain Lipietz (1974) dans *Le tribut foncier urbain*.

2 Nous faisons ici abstraction de la bonification des sols par investissements successifs de capital, lequel capital doit rapporter un intérêt qui s'ajoute à la rente et que Marx nomme le tribut foncier (Marx, PL II, p. 1295)

3 Nous n'avons pas ici l'espace voulu pour développer plus à fond cette question. Voir à ce propos, M. Ball (1977).

4 Ou ce qui sert de moyenne en agriculture.

BIBLIOGRAPHIE

ALQUIER, F. (1971) Contribution à l'étude de la rente foncière urbaine, *Espaces et sociétés*, (2).
BALL, M. (1977) Differential Rent and the Role of Landed Property, *I.J.U.R.R.*, 1 (3).
FISETTE, J. (1983) *Structuration de l'espace, modes de production et rente foncière.* Université de Montréal, Thèse de doctorat non publiée, 248 p.
HARVEY, D. (1974) *(Class Monopoly Rent, Finance Capital and the Urban Revolution.* Papers on Planning and Design, University of Toronto, 53 p.
LIPIETZ, A. (1974) *Le tribut foncier urbain.* Paris, François Maspero, 290 p.
LOJKINE, J. (1971) Y a-t-il une rente foncière urbaine ?, *Espaces et sociétés*, (2).
MASSEY, D. et CATALANO, A. (1978) *Capital and Land.* Londres, Edward Arnold, 202 p.
MARX, K. (1965, 1972) *Œuvres I et II.* Paris, Pléiade.
MEEK, R.L. (1956) *Studies in the Labor Theory of Value.* New York, Monthly Review Press.
PRETECEILLE (1974) La planification urbaine, *Économie et politique*, (236).
POTTIER, C. (1975) *La logique du financement public de l'urbanisation*, Monton, Paris, 280 p.
REY, P.-Ph. (1973) *Les alliances de classes.* Paris, François Maspero, 222 p.
SWEEZY, P.M. (1942) *Les Theory of Capitalist Development.* New York, Monthly Review Press, 398 p.
TOPALOV, C. (1977) Surprofits et rentes foncières dans la ville capitaliste, *I.J.U.R.R.*, 1 (3).
_____ (1973) *Capital et propriété foncière.* Paris, C.S.U., 264 p.
TRIBE, K. (1977) Economic Property and the Theorisation of Ground Rent, *Economy and Society*, 6 (1) : 69-88.