

C. DEN MARXISTISKE BETRAGTNINGSMÅDE

Marx og Ricardo forankrer sig i den konkrete jord i deres teoretisk/begrebslige udvikling af jordrenten i landbruget. Men det er Marx der giver teorien om differentialrenten i landbruget sin omtrent fuldstændige form, på samme måde som merværditeorien havde fået det. Det er fristende at tage sit udgangspunkt i denne teori og lade sig inspirere heraf for at klarlægge de mysterier som byjordprisen er indhyllet i. Lad os først se på udgangspunktet.

1. Den marxistiske teori om jordrenten i landbruget.

En forpagter-kapitalist dyrker landbrugsjorden som tilhører en jordejer ved at investere produktiv kapital i den. Ejendomsretten giver jordejeren ret til som modydelse at inddrive en årlig rente der har en tosidet oprindelse.

a. Differentialrenten

Differentialrenten er udtryk for produktivitetsforskelle pr. hektar brugene imellem. Disse forskelle gør det i forhold til den ringeste jord muligt at realisere en merprofit. Denne merprofit, merproduktivitet, kan enten skyldes selve jordens bonitet (dens beliggenhed i forhold til markedet, dens frugtbarhed) (og i så tilfælde taler man om den 1. differentialrente) eller niveauet for den investerede kapital (og i så tilfælde benævner man den 2. differentialrente). Disse merprofitter eksisterer udenfor jordejendommen. Denne gør det muligt for jordejeren at tilegne sig dem.

b. Den absolutte rente

Ejendomsretten giver jordejeren ret til, selv på den ringeste jord, at opkræve en leje af den kapitalist der låner hans jord : den absolutte rente. Denne rente kan integreres i produktionsværdien, fordi denne ligger over produktionsprisen.

Såvel i den differentielle som absolutte rente forbliver renten, der er en fraktion af den merværdi som er produceret af landarbejderne, overført til jordejeren gennem ejendomsretten. Imidlertid kan renten vokse hvis produktets pris giver adgang til en monopolpris ved ikke at være bestemt af andet end konsumentens ønske om (et vindistrikt) eller behov for (korn) at købe. I dette tilfælde er den rente, som jordejeren tilegner sig, en fraktion af en højere løn som samtlige arbejdsgivere er tvunget til at betale arbejderne for at de kan reproducere sig.

c. Jordprisen

Jordprisen er jordrentens kapitaliserede sum. For Marx ser realiseringsraten ud til at være den gennemsnitlige profitrate. Formen " jordpris " skjuler altså sin virkelige oprindelse : en rente der som merprofit er trukket ud af det kapitalistiske landbrug og opkrævet af ejeren takket være ejendommens juridiske institution. Dette er en social relation der føjer sig til en produktionsproces.

d. Byjorden

Marx kommer blot med et par vejledende bemærkninger : den 1. differential rentes overvejende indflydelse og monopolprisens næsten almene overvægt.

Denne overvægt af monopol-renten overskygger i virkeligheden alle andre aspekter. Med andre ord har den faste ejendoms rente i denne epoke som sin hovedkilde ... det mest sekundære i Marx teoretiske analyse. Vi skal vende tilbage hertil.

2. De moderne forsøg på en application på byjorderne.

Med udgangspunkt i ovenstående har de marxistiske økonomer vovet sig ud i en omstilling fra landet til byen. De glemmer imidlertid i almenhed denne grundlæggende tanke : den såkaldte marxistiske renteteori (som ikke vedrører monopolprisen der eksisterer selvom varerne bliver afsat til deres værdi) udspringer af produktionen. De tager i almenhed deres udgangspunkt i konsumtionen, boligvarens umiddelbare cirkulation. Dette gør sig især gældende hos Francois Alquier og Jean Lojkine .

Disse forfattere deltager i den udforskning af renten hvor jordprisen ikke bliver andet end kapitaliseringen ; de finder her umiddelbart en del af den husleje som den faste ejendoms ejer (rentier) tager for udlejningen af sine huse ; den del som man (iflg. Marx og Engels) opnår ved fra huslejen at subtrahere amortiseringen og renten af den investerede kapital i bygningen. Denne del af huslejen svarer faktisk til betalingen for " brugsretten ".

Man kan kalde denne omstilling for " naiv " i ordets matematiske forstand (korrekt på et bestemt niveau men det fører en række teoretiske vanskeligheder med sig der nødvendiggør produktionen af en meget rummeligere teori der indbefatter dette og den koherente rente).

Faktisk kommer vi til at konstatere at denne opfattelse ikke henfører til andet end " monopol-renten " og at dette endnu delvis i boligproduktionens configuration idag er marginalt. Den fører til Alquiers berettigede analyser, når den betragtes som sådan, men medfører alvorlige forvekslinger når man tager den for den egentlige marxistiske jordrente. At Alquier alligevel gør som han nu en gang gør fører til nogle besynderligheder :

o Den 1. differentialrente lader sig overføre, beliggenheden spiller en afgørende rolle, frugtbarheden er administrativt bestemt ved " udnyttelses-koefficienten " af jorden

o Den 2. differentialrente forsvinder

o Den absolutte rente betales af lejeren (i sidste instans af hans arbejdsgiver) for at få lov til at bo på jorden.

Overflytningen er som man ser svag og til at registrere. I forhold til Mayers arbejder udgør den blot et marxistisk supplement med hensyn til de sociale relationer som tillader, hvad der er korrekt, Alquier at iværksætte en berettiget analyse af de modstridende interesser mellem arbejdsgivere, jordejere og arbejdere-lejere. Alquier taler om en " vildlende renteform ". Lojkine er helt og holdent klar over oprindelsen til disse vanskeligheder :

o " Der findes ikke en ækvivalent til en jordejer der udlejer sin jord til en kapitalistisk entreprenør " ;

o Lejeren investerer overhovedet ikke noget, man iagttager ikke noget der kunne være den 2. differentialrente " ;

o Endelig har boligtilfældet intet at gøre med det tilfælde som Marx behandlede, for istedet for forholdet mellem en ret og en kapital er den " sociale relation her et simpelt forhold mellem en fast ejendomsjers kapital og lejerens revenu og ikke deres kapital ".

Og alligevel har vi set at den kapitalistiske boligproduktion gør front mod en kapital (ja to) i jordejendommen. Man har indtrykket af at det, der generer Alquier er at den kapitalistiske boligproduktion ikke varer mere end et par måneder, men at renten opkræves år efter år. Han omtaler ganske vist reparationsarbejderne, men det kan næppe være alvorligt ment.

Det ser ud som om forfatternes bryderier udspringer af at de udgår fra en økonomisk form (den specifikke rente der realiseres under betegnelse af en pris) og ikke fra en analyse af den virkelige produktionsproces.

Her rører man ved et grundlæggende problem i anvendelsen af Marx' arbejder. Den historiske materialismes grundlæggers prestige er så stor at fremfor at afdække virkeligheden ved hjælp af de grundlæggende principper som han har frembragt med sine basisbegreber, så klæber visse teoretikere hårdnakket til de febrilske del-resultater som Marx har udkastet i en forvirring i Kapitalens anden og tredje bog. Nuvel, det ser ud som om vi snarere end at beskæftige os med et detailleret indhold i Kapitalen (det Marx siger om byjorderne) skal knytte os til den almene metode, til analysen af varen, den konkrete arbejdsproces i produktionen af denne vare, som ikke finder sted uden en kapitalværdiøgningsproces, en proces der udspiller sig indenfor historisk bestemte sociale relationer.

Jordrenten i landbruget fremstår af den kapitalistiske kornproduktion indenfor rammerne af de sociale relationer hvor ejendommen af jord (som betingelse for produktionsprocessen) unddrages kapitalisten, hvor han altså er tvunget til at betale en tribut (afgift) til jordejeren for at opnå rådighedsretten over jorden.

Med udgangspunkt i begrebet af denne sociale relation kan Marx definere de forskellige typer jordrente gennem ejendomsrelationens artikulering sammen med de andre sociale relationer og praksisser, der vedrører de kapitalistiske entreprenører, konsumenterne, etc. Begrebet og typerne er i sig selv mystiske og afslørende i alle former som relationerne antager (rente, jordpris, etc.).

Nuvel, det er klart hvad Lojkiue ville sige - han ville sige at bysamfundet (den dominerende form indenfor tilvarelsens rammer i de kapitalistiske samfund) er vidne til at Jordejendommen opkræver en tribut hos Kapitalen fra den kapitalistiske produktion og cirkulationen af varer inklusive boligen for så vidt som rådighed over jord indgår som en betingelse i produktion og cirkulation heraf. Det er med udgangspunkt i denne tribut vi nu må se at få produceret vore begreber.

D. TIL EN TEORI OM JORDTRIBUTTEN

1. Renteteoriens application på boligproduktionen.

Hvilke kapitalistiske aktiviteter har behov for jord ? På landet, i landbruget, i byerne spiller boligproduktionen og de aktiviteter der foregår heri og hermed deres beliggenhed en afgørende rolle. I første kapitel har vi set at boligen udgør den dominerende anvendelse af byjorden, som ikke er hierarkisk domineret undtaget af de tertiære øvre erhverv i visse bydele. Lad os beskæftige os med boligproduktionen i dens øjeblikkelige form : den " 3. configuration ", den faste ejendomssektor for i grove træk at fremstille vores teori. Vi forbeholder de følgende kapitler for et detaillert studie og de sekundære aspekter (den faste ejendoms rente, øvre tertiære).

Det kan altså være en kapitalist der placerer sin kapital i boligproduktionen med henblik på at opnå en profit. For forenklingens skyld siger vi at det er en "bygherre" der på samme tid er igangsætter og entreprenør og som sigter mod en gennemsnitsprofit for sin samlede industrielle virksomhed. Han er klar over indenfor hvilken del af rummets sociale deling, han er i stand til at afsætte sin vare (kalkulere sin pris). Der står blot en hindring i vejen for denne operation : han råder ikke over jord og er tvunget til at indgå i et juridisk forhold med en jordejer.

Forskellene i forhold til Marx' landbruger er iøjnefaldende når spørgsmålet formuleres i disse termer og med disse oprindelsen til Alquiérs fejlslutninger sammen med mange andre marxistiske økonomers.

Mens kornproduktionsprocessen reproducerer sig år efter år med en nedarvet regelmæssighed, varer boligproduktionen nogle få måneder og reproducerer sig altså ikke på den samme jord i årtier. Jordtributformen er altså ikke en årlig rente, som tilfældet er med landbruget, men rettere en definitiv transaktion : salg af jord. Formen "byjordprisen" er altså ikke til forskel fra landbrugsjorden en kapitalisering af rente-formen, den er selve jordtributten, den er den form der afslører den sociale relation mellem ejeren og igangsætteren (en ret til at bytte rådigheden over jorden mod en andel i profitten) og samtidig tilslører det hele i et tilsyneladende køb-salg af et økonomisk gode.

Det er for at undgå tvetydigheden i at denne pris skulle være identisk med renten, at jeg har valgt at betegne det begreb som jeg studerer under benævnelse af jordtribut, der har den fordel at fremkalde den juridisk-politiske karakter ved et økonomisk fænomen uden at præcisere indskuddets modaliteter : der er periodiske eller sker en gang for alle.

o Ved hjælp af balancer er det altså ligetil at måle høstudbyttets kvantitative forskel på de forskellige jorder (i overensstemmelse med den investerede kapital) men forskellen mellem boligprodukterne to forskellige steder i den rumlige sociale deling er kvalitativ. Af dette følger at " produktivitetens " forskellen ligesom jorderne ikke er af ren " fysisk-økonomisk " oprindelse men også er afhængig af de opnåede salgspriser på de forskellige steder i den rumlige sociale deling (som, husk det nu, er en effekt af samfundsformationens totalitet) gennem den faste ejendomssektors igangsættelses-system.

Jordprisens karakter står endnu klarere for os. Når en igangsætter " køber " byggegrunden, udlægger han ikke sin kapital på samme måde som når han køber materialer, maskiner, arbejdskraft. Faktisk findes der ingen " jordkapital ". Det igangsætteren køber er en juridisk ret, men som en avance på den merprofit han forventer at realisere i forhold til den gennemsnitsprofit han har forbeholdt sig. Det er derfor jordprisen ikke eksisterer i sig selv, da den jo netop fremkaldes ved den aktivitet en igangsætter formidler ved en bestemt anvendelse af jorden. Denne tidobles også i løbet af nogle år.

Lad os kort resumere : JORDTRIBUTTEN er en fraktion af merprofitten som af forskellige grunde realiseres af den igangsættende kapital i den kapitalistiske boligproduktion og som ejeren af jord er i stand til at tilegne sig .

" Er i stand til " fordi hele igangsætterens dygtighed består i at holde jordejeren i uvidenhed om sin boligs muligheder !

Fra nu af kan vi i det mindste på det grundlæggende analyseniveau afskaffe det tvetydige udtryk " jordkapital " i II. kap. Mellem hovedproducenten af boligen (Igangsætter + entreprenør) og jordejeren kan værdiøgningsprocessen endelig beskrives således :



1. Beregning af jordtributten :

Lag mærke til at denne jordtributteori fremstår som adækvat til boligproducenternes beslutningsproces : på det praktiske niveau er det den direkte operationel (hvilket ikke er tilstrækkeligt til at garantere dens teoretiske status !). Man genkender faktisk " den bagvendte kalkule " som beskrevet af alle igangsættere : boligens acceptable pris er givet, grundens acceptable pris kalkuleres ved at forbeholde sig en gennemsnitsprofit.

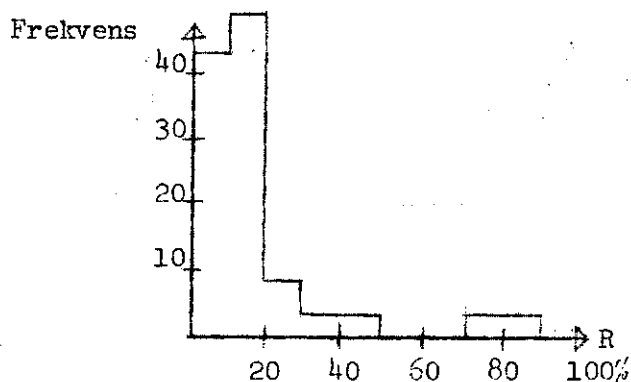
Jean-Claude Dutailly kommer meget dårligt fra start. Med udgangspunkt i et statistisk studie over de nylig urbaniserede parceller i Paris-regionen i en enquete foretaget af C.I.N.A.M. kalkulerer han en " jordfremstillingspris " for de forskellige faste ejendomsoperationer som omfatter " grundens købspris " (P) og " byggemodning " (C) : offentlige afgifter, specielle fonds, nedrivninger, etc. Herefter kalkulerer han C's procentsats (eller P's) i P.R. med de forskellige procentsatsers forekommende hyppighed. Han når således frem til et ret så udfladet hyppighedsdiagram : den del af købsprisen der går til køb af byggeretten i fremstillingsprisen til den byggeforberedte grund ligger helt tilfældigt mellem 0 og 100%. Godt.

Prisen P varierer i omtalte undersøgelse mellem 4,30 til 1.475 FFR. pr. m², hvilket altså som Dutailly fortæller os betyder at forholdet mellem købsprisen P og operationens samlede fremstillingspris A svinger lidt. Hyppighedsdiagrammet grupperer sig faktisk omkring en median : 12,5% . Heraf kan vi slutte os til det vi kunne kalde " Dutaillys lov ". " Grundens kvadratmeterpris er lig med 1/8 af produktet af udnyttelsesgraden ved boligens kvadratmeterfremstillingspris det sted hvor den opføres ". Han præciserer følgelig at det gælder for en hvilken som helst afstand fra/til centrum, bygningsart, etc.

Denne lov forekommer mig at være en karikatur af den slags resultater som empirismen benytter sig af indenfor socialvidenskaberne : man tager sit udgangspunkt i " det givne " uden at kritisere det, lader kurverne " skære " hinanden, hvorefter man " aflæser " resultatet.

Lad os studere hyppighedsdiagrammet lidt nærmere :

Det eneste man kan udlede heraf er at igangsætterne i 90% af tilfældene afgiver 20% af deres kapital til jordtributten. I enkelte tilfælde når de op på 70% endog 90%.



Hvis man nu betragter undersøgelsen vil man konstatere at den faktisk udelukkende omfatter den fjernliggende omegn (Mantes) eller den nære " arbejder " omegn (Gennevilliers) og nogle enkelte undtagelsesvise operationer " i borgerskabets kvarterer " (Chaville). Er hyppighedsdiagrammet ikke blot en omfordeling af befolkningsudsnittet i den rumlige sociale deling ? Og er befolkningsudsnittet ikke en afspejling af selve den rumlige sociale deling, " trukket " ned i kraft af et skematisk udvalg af store byggeprojekter i områder der lige er blevet urbaniserede " ?

Dutailly-loven betegner bogstavelig talt at den absolutte tribut er 12,5% (som når det kommer til stykket er mulig) og at differential tributten ikke eksisterer, hvad Dutailly selv ikke mener ¹⁰.

Faktisk fremstiller Dutailly tre kapitler længere fremme et " skema til bestemmelse af jordpriserne ". Denne model forekommer mig at være et rimeligt udtryk for teorien om jordtributten, og jeg tilegner mig den som sådan. Tag en parcel med arealet S, en udnyttelsesgrad begrænset af K, med lokaliseringen X. Facilitetsniveauet er karakteriseret ved omkostningen C for byggeomdningen. Jordejeren foreslår igangsætter en pris P (pr. m²). Han må altså afgøre :

- om der skal bygges eller ej
- hvilken type beboelse der skal opføres, karakteriseret ved byggeprisen P_c pr. etagekvadratmeter og pr. grundarealkvadratmeter.
- antal boliger n (P_c , s) respektive typer
- Igangsætter tager følgende for givet :
- U⁰ restriktionen : n x s K x S ;
- salgsprisen for hver boligtype : P_v = P_v (P_c , s , X).
- Det drejer sig altså om at maksimere :
- $\sum n (P_{c,s}) \times s \times P_v (P_c, s, X) - P_c - P \times S - C \times S$ underlagt U⁰ restriktionen. Løsningen af dette lineære program giver :
- det byggeomnede beboelige areal er maksimalt (den opnåede U⁰)
- løsningen afhænger hverken af P eller af C ;
- den boligtype er alene opført der giver den maksimale unitære profit P_v (P_c , s , X) - P_c.

Vi konstaterer altså hvad vi vidste i forvejen : igangsætter opfører det maksimale antal boliger af den type som rummets sociale deling kræver.

Denne operations rentabilitetsrate er forudsat givet på en exogen måde gennem gennemsnitsprofiten p såfremt kapitalmarkedet er perfekt eller i det mindste ikke varierer for den givne boligkategori (p = 0 i den sociale sektor, i det mindste med hensyn til igangsætter). Vi har altså :

$$p = \frac{K \times P_v}{K P_c + P + C} - 1$$

den maksimalt acceptable pris for igangsætter, - jordtributten er :

$$P_1 = \frac{K P_v}{p + 1} - K P_c - C$$

Det er overhovedet ikke evident at " Dutailly-loven " overholdes : P = 1/8 K P_c ! I II. kap. vil vi alligevel konstatere under hvilke betingelser det er muligt. Imidlertid foretager jordejeren ifølge Dutailly en anden kalkule der giver en minimalpris P₂ . Den er mere angribelig (vi skal senere se på Dutaillys forslag) men man kan imidlertid fastholde forskellen P₁ - P₂ 's eksistens inducerer muligheden for en " jord-merværdi ".

Sådan en kalkule som P har ikke noget formelt på sig. Når Aktieselskabet for Maine-Montparnasse's Renovering har kunnet fastsætte den krævede jordtribut for forskellige igangsættere hvor programmet var pålagt, forholdt det sig blot sådan, at det til enhver tid kunne tage højde for de forskellige risici i overensstemmelse med programmeringen. Naturligvis er jordtributten her et "grænsetilfælde" for i almindelighed fastsættes den af markedet. Men den udsættes helt sikkert for overgreb.

Kalkulen er ligeledes helt evident bevidst udregnet når borgmesteren/kommunaldirektøren for en ny by forhandler med en igangsætter om udlæggelsen af nye byggegrunde. Kun det offentlige i en ny by planlægger bebyggelsens fordeling, og må følgelig byggemodne grundene : for det offentlige er $P_2 = C + PA^{11}$. Igangsætteren (Klienten) pålægger kommunen beregningen af P_2 og forelægger følgelig P_1 og det kan hende at borgmesteren opdager at $P_1 > P_2$. Dette betegner altså enten at igangsætteren blæser på kommunen, eller snarere at den har været for ambitiøs ved faciliteringen, eller at byen er "dårligt" forberedt: den sociale anvendelse af byrummet som er fordelagtig for byplanmyndighederne passer ikke rigtig sammen med den faste ejendomssektors aktuelle tilstand. For borgmesteren er der ikke andet at gøre end at lukke øjnene for fremtidsprojekterne (ved at formindske C, altså P_2) eller at have entreprenørens merprofitter (ved at hæve K, altså P_1).

Konklusion

Jordtributten skal begribes indenfor rammerne af den kapitalistiske værdiøgningsproces. Den består i at bytte en del af merprofiten mod en juridisk ret til at råde over en af procesbetingelserne (jorden).

Men det forklarer jo ikke ret meget. Man må vide hvorfor der opstår en merprofit eller for at gentage Dutaillys model, hvorfor P_v kan være sådan at jordejeren overtager en del af profitten. Hvorfor adskiller boligens pris sig fra produktionsprisen ? Dette vil blive behandlet i II, kap.

Herefter må man i tid og rum studere årsagerne til jordtributtens modulationer. Disse vil blive behandlet i III. og IV. kap.

Nu kunne man fristes til at tro at vi havde fundet den gyldne nøgle og at vi blot manglede at overflytte den marxistiske teori om renten i landbruget. Den absolutte rente + differentialrenterne ... Men det er langt fra tilstrækkeligt.

2

Jordtributtens udspring

Hvorfor er der en merprofit, og hvorledes er den moduleret ? økonomerne i almindelighed rejser ikke spørgsmålet i disse termer ; hverken Marx, Ricardo eller neo-klassikerne har formuleret ansatser hertil. For grænsenytteteoretikerne og Ricardo er begrundelsen for jordprisernes forskellighed tilstrækkelig forklaret i prisens eksistens. Marx undlader at rejse spørgsmålet eftersom der ikke længere er nogen begrundelse herfor, når rentens eksistens på den ringeste jord skal forklares. Han koncentrerer sig i stedet om at fremstille den sociale relation som jordejendommen inducerer men fortsætter ikke i en tilbundsående kritik af Ricardo. Spørgsmålet kompliceres for så vidt han, når han går i lag med spørgsmålet om byrenten, indicerer en forklaring der er forskellig (fra den han giver for den absolutte rente i landbruget), en forklaring som Engels gentager.

Vi vil altså starte med en kritisk enquete over teorierne om jordtributtens struktur, dens bevægelser (hvorfra den kommer - hvor den går hen - hvad der bestemmer dens størrelse) hvorefter vi vil klarlægge de to forklaringer som Marx og Engels har frembragt om rentens oprindelse ved at udvikle begreberne for de sociale relationer der er jordtributtens kilde (i tilfældet den kapitalistiske boligproduktion). Derpå vil vi ligeledes knytte et par bemærkninger til byjordtributtens øvrige kilder (uden for boligproduktionen).

A. JORDTRIBUTTENS STRUKTUR HOS MARX, ENGELS og NEO-KLASSIKERNE.

1. Marx' og Engels position ¹²

Marx skelner mellem to renter :

- den der indtræder jorderne imellem, den dårligste opdyrkede og samtlige imellem : den merprofit der realiseres gennem dyrkningen på de mest frugtbare jorder, og merprofiternes forskel pr. hektar efter kapitalernes ulige fordeling på jorderne. Det er den differentialrente der ikke skyldes jordejendommens eksistens, men som jordejeren har til hensigt at tilegne sig.

- den der opkræves på selv den ringeste jord har stilling af ren tribut (skat) overfor kapitalen. Denne er den absolutte rente. Den totale rente der betales for et eller andet stykke jord ¹³ antager altså formen : Jordrente = Absolut rente + Differential rente.

Tilbage står så spørgsmålet : hvem betaler den absolutte rente ? Hvorfra kommer den værdi som overgår til jordejeren ? Kort sagt, hvem udbytter hvem ? Her får man to svar hvis man henholder sig til Marx' forklaring i Kapitalen eller Engels' i Boligspørgsmålet ¹⁴.

Hos Marx er svaret : i landbruget frembringes landmandens profit og jordejers rente gennem landarbejderens merarbejde. Kapitalens organiske sammensætning er faktisk sådan at merværdiens relation til den indskudte kapital lægger sig over gennemsnitsprofitten. Jordejendommens monopol forhindrer reguleringsmekanismen i at fungere : kornet bliver afsat til sin værdi (realiserer høje merværdien) og ikke til sin produktionspris. Marx erkender, helt korrekt, muligheden for at markedsprisen overgår denne pris og bliver til en monopol-pris. Fra da af fordyres levomkostningerne, altså arbejdskraftens : industrien må subventionere jordejerklassen ved at have lønningerne.

Og boligen ? Marx ofrer blot dette spørgsmål en enkel sentens for at understrege " monopol-rentens " absolutte overvægt ". Hvad angår Engels er han i Boligspørgsmålet formel : den rente som ejerne af lejlighederne tilegner sig (oven i amortiseringen og profitten i byggeriet) er et " snyderi " : " bliver et vist gennemsnitsbedrageri til en regel et eller andet sted, vil det i længden finde sin compensation herfor gennem lønstigninger ". Her er der altså tale om Marx' " monopolrente " ; og der er ikke på noget tidspunkt en hentydning til forskellen mellem produktionspris og produktionsværdi. I dette tilfælde er det den samlede arbejderklasse i alle brancher der frembringer en merværdimasse (der er stringent bestemt af den kapitalistiske produktionsrelation) hvoraf en del redistribueres til jordejendommen (fratrukket den kapitalistiske profit) gennem huslejens forgreninger. I det tilfælde som Marx har udviklet fordeles de enkelte byggearbejderes merarbejde mellem igangsætterne og ejendomsjerne.

2. Kritik af Marx' og Engels' position

Længere fremme skal vi vende tilbage til problemet omkring monopolrenten. Egentlig er det den absolutte rentes og differentialrentens struktur vi skal diskutere. I virkeligheden er det ikke tilstrækkeligt at fremdrage forklaringerne til den absolutte rentes kilder. Det samme problem gælder med hensyn til differentialrenten.

Tænk på Marx' pricteori. For Marx er markedsprisen ikke den tilfældige resultat i konfrontationen mellem udbud og efterspørgsel. Markedsprocessen forklarer ikke andet end prisfluktuationerne omkring en regulerende basispris der ifølge Marx er fastsat gennem produktionscyklens egne lovmæssigheder.

1. For det første er en vares vardi bestemt ved kvantiteten af det nødvendige gennemsnitlige sociale arbejde for dens reproduktion på markedet (inklusive transport). Det vil sige at værdien er fastsat gennem produktivapparatet der fungerer "som en forenet" kraft¹⁵". Men produktionen er ikke sikret gennem "en forenet kraft", den er sikret gennem autonome produktionsenheder på grundlag af en autonom del af privatkapitalen: virksomhederne. Hvis varerne byttes til deres værdi, vil de mindst teknologisk udviklede virksomheder opnå en under-profit, de øvrige en mer-profit for den samme vare. For denne merprofit er virksomhedsejerne rede til at købe patenter for eksempel, eller ansætte forskere og teknikere, der ikke er "produktive" i klassisk forstand men som er lønarbejdere. Hvis rådigheden over en bestemt jord repræsenterer en sådan fordel er de rede til at betale "differentialrenten", renten i forhold til basisprisen, hvilket her vil sige værdien, det vil sige den der er bestemt ved gennemsnitsbetingelserne, og ikke ved de dårligste betingelser ("den ringeste grund").

2. For det andet er basisprisen i konkurrencekapitalismen (fri adgang for kapitalerne til alle brancher) ikke værdien, men produktionsprisen produceret af merværdiens ligelige fordeling alle brancher imellem. Til de ligelige enkeltkapitaler med forskellig organisk sammensætning svarer de ligelige merværdier, de forskellige profitrater. Konkurrencen udligner profitraterne.

Man kan fremstille et forenklet billede af denne mekanisme ved at sammenligne merværdierne i de forskellige brancher med søjlehøjderne i de "forbundne kar" i nedenstående diagram¹⁶.

a. $pl/v = 1$

b. I er f.eks. landbrug, II lettere industri, III svarindustri.

Merværdier	pl_I	pl_{II}	pl_{III}		pk_I	pk_{II}	pk_{III}
Kapitalindskud	v_I	v_{II}	v_{III}				
	c_I	c_{II}	c_{III}		k_I	k_{II}	k_{III}
Branche	I	II	III				

Hvis denne mekanisme på grund af en eller anden hindring (jordejendommen) ikke alene gør sig gældende i branche 1 indvirker basisprisen ikke på værdien (og vil endog kunne stige) og den der kontrollerer hindringen (jordejeren) vil kunne tilegne sig merprofiten.

Rente			
Genst. profit	pk_I	$pk_{II} =$	pk_{III}
	v	v	v
Omsætning			
Kapitalindskud			
	C	C	C
	I	II	III

Men glem nu ikke at det første ræsonnement er gyldigt indenfor den første branche. For at opnå en vare hvis basispris er fastsat ved dennes gennemsnit indskyder de forskellige produktionsenheder mere eller mindre kapital og producerer under- eller mer-profit. Hvis disse forandringer skyldes de betingelser der kontrolleres af den samme person som i 2, vil den rente som han kan tilegne sig underlægge sig disse modulationer. De to merprofit-tilfælde som den marxistiske teori fremstiller kan altså ikke adresseres (i absolut værdi) de modulerer (ad algebraisk vej) hinanden indbyrdes :

Rentens eller jordtributtens struktur på denne grund er altså ikke :

Jordrente = Absolut rente (den dårligste grund) + differentialrenten

men

Jordrente = Absolut rente (totalt socialt) + differentialrenten.

En afsluttende bemærkning : med hensyn til byrenten mener Marx at den lader sig bestemme med udgangspunkt i den omkringliggende rente i landbruget, hvilket vil sige fra en sats der allerede indbefatter den første differentialrentes maksimum med hensyn til beliggenheden (foruden den absolutte rente i landbruget). Dette vil sige at den samlede rente i landbruget fungerer som absolut rente for byjorderne. Den absolutte rente, der i Marx' studie af landbrugstilfældet ikke repræsenterede en social relation, bliver her ikke til andet end en " integrationsparameter " en basis for rentekalkulen gennem en opsummering af differentialrenterne.

3. Neo-klassikernes position

Det er bemærkelsesværdigt at konstatere at grænsenytteteoretikerne implicit tillader en strukturering af jordprisen der minder om Marx', hvilket fremkalder en efter vor mening overdreven begejstring hos Alquier for Mayers tese :

- man kender en bys radius R (bestemt ved befolkningstætheden)
- af " tilfredsstillelsesfunktionen " hos byens indbyggere afleder man en differentiaalligning der på et hvert punkt udtrykker den infinitesimale variation indbyggerne er rede til at betale for at rykke ind mod centrum, hvilket vil sige en slags ... differential beliggenheds tribut i forhold til en afstand x fra centrum ;

- man skal altså løse et Dirichlet differentialproblem hvilket vil sige at man er nødt til at kende jordprisen i periferien P.

Man kommer altså frem til en struktur der minder om Marx' :

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

Man kan sammenligne denne metriske struktur med en vulkanøs (billedet er Mayers) : over det (exogene) niveau for grundlinjen i dens periferi hæver søns højde sig mod centrum.

Hvad angår jordprisen i periferien varierer vurderingen heraf alt efter hvilke forfattere der beskæftiger sig med den :

$P = 0$, er Maareks (S.E.M.A.) åbenlyse urealistiske position der anlagges sin by i en sandørken .

$P = a$ (landbrugsjordens pris).

Det er Alonsos position, iøvrigt også Adam Smiths, som Marx indpasser i Kapitalen uden at underkaste den en undersøgelse (hvor den dominerende brug af jord var under landbrug, hvor den absolutte tribut for boligen er den peri-urbane totale landbrugstribut) og som Alquier forener.

$$P = \begin{cases} a + b + c + d & \text{indenfor byen,} \\ a + c & \text{udenfor.} \end{cases}$$

Dette er Mayers forslag. b er byggemodningsomkostningerne, c er en " forlodsrente ", d er " renten for knaphed på byggemodne grunde ". Vulkanøen hæver sig altså ikke stille og roligt op af havet, men hæver sig delvis med en diskontinuitet, Mayers tærskel, b + d, og fremkalder bølgerne (a + c) hvor man næppe ved hvorledes de amortiseres for at forene sig med a.

Teoretisk set er det nyttesløst at kritisere denne position eftersom vi ikke en gang er enige i Marx' position med hensyn til den struktur, som positionen implicerer for jordprisen. Vi har allerede kritiseret den " psykologistiske " opfattelse af jordprisernes modulering.

Denne opfattelse strider imod to berømte mod-eksempler :

- Den tilpasning der har fundet sted ved Nantes har givet ustabile koefficienter i forhold til afstanden (hvilket beviser at " prisen for tid " ikke er den samme for alle og at man i det mindste må medregne den sociale stratifikation) i forhold til beliggenheden (hvilket viser at de centrale kvarterers sociale typologi strækker sig mod periferien) og i

forhold til tiden (hvilket viser at jordprisen afhænger af den almindelige økonomiske konjunktur) ;

P. Vicilles ¹⁹ studie over Teheran afslører især at jordprisen på stenmarkerne i det jævnt skrånende terræn nord for boligkvartererne, uopdyrkede jorder som ikke kan bebygges foreløbig, allerede ligger over prisen for de mere frugtbare jorder i syd hvor fattigkvartererne er placeret.

Man er således tvunget til at tænke at jordprisen lader sig bestemme fra centrum ud mod periferien, at den mulige bymæssige brug indgår i konkurrence med den landbrugsmæssige brug helt reelt og kan medvirke i frembringelsen af den egentlige tribut.

Desuden er det de syndikalistiske bønders betragtningsmåde i Vest. Og er det ikke Mayers betragtningsmåde for hvem prisen i nærheden af byerne allerede fastsættes på niveauet a + c som jordejeren kan forvente af igangsætter. Man skal altså ikke tænke på den vulkanske model men snarere på den alpine med dens hævede " granithjerte " og de efterfølgende foldninger, dens lagforskudninger, etc.

4. Konklusion

Indsatsen består nu i at skabe to kategorier begreber :

- jordrentens kildebegreber hvilket vil sige de sociale relationer der er knyttet mellem den kapital " der er investeret i bjergarten " (eller landbruget eller enhver anden aktivitet der er forbundet med rådighed over jord) og jordejendommen, de åbenlyse og skjulte sociale relationer ved jordtributtens diverse former (jordpris, rente) ;

- denne tributs moduleringsbegreber gennem artikuleringen af disse relationer, med andre relationer eller igangsætteres praksis, brugernes, Statens, etc., en artikulering som giver tributten adskillige differentieringstyper, en differentiering som af hensyn til almindelig sædvane benævner den unøjagtige term differential-tributten.

Og vi vil starte med kildernes problem og forskellen mellem de teorier som er udviklet af Marx og Engels.

B. JORDTRIBUTTEN " A LA ENGELS "

Den første kilde til byjordtributten som vi kan lokalisere er den Engels har udviklet : jordtributten næres af brugernes " behov og betalingsevne " (køb og leje). Boligens salgspris overskrider produktionsprisen fordi jordejernes monopolsituation på den ene side, de faste ejendomsjere på den anden (begge er afhængige af hinanden) sammen med den tilbageholdelsessevne som resulterer heraf, tillader pålæggelsen af en afgift ved leje af en sådan beliggenhed. På samme vis opkræver præsten af Saint-Nectaire, " kanoniseret ejer " af kapitler i den romerske kirke, en turistafgift ved at opstille et tælleapparat så de kan blive belyst. For det brede folk består forskellen i, at hvis ikke der er noget der forpligter dem til at interessere sig for den romerske skulptur, så er de dog tvunget til at finde et sted at bo. Afgiften har altså karakter af en skat. I dette tilfælde ser man jordtributten fremstå som et delprodukt af en fast ejendoms rente.

1. Den faste ejendoms rente og jordtributten

Hvis Engels udelukkende ser kilden til byjordtributten i denne sociale relation er det fordi den er den dominerende i denne epoke. Så meget mere som at

den artikuleres i en proces der er bestemt af den kapitalistiske boligproduktion, helt ulig den kapitalistiske landbrugsproces og den igangsættende kapital: Topalovs " anden configuration " hvor ejeren af byggegrunden udlægger anlægskapitalen, herefter udlejer boligen. Ejendomsrelationen transplanteres således på kapitalens samlede sociale cirkulationsproces og giver således bortset fra amortiseringen og renterne af den investerede kapital i byggeriet mulighed for over lejerens revenu at opkræve en jordtribut, der tager form af en fast ejendoms rente, der indgår i huslejen.

Den sociale relation der repræsenteres af byjordejendommen i sit forhold til hele samfundets, især i forhold til samfundskapitalens udvidede reproduktion, er kilden til tributten " a la Engels ". Når denne relation dominerer den kapitalistiske boligproduktion tager samme form af Topalovs " configuration 2 " ; jordtributtens adækvate form er altså den faste ejendoms rente. Denne fremgangsmådes historiske og foreløbige karakter er iøjnefaldende. Det 19. årh. i vesteuropa karakteriseredes ved et voldsomt pres på boligmarkedet i byerne i forbindelse med den proletariserede overskudsbefolkning fra landet. Disse landboere accepterede hvad som helst. Den der rådede over et stykke jord opførte for minimale omkostninger en ejendom de kunne stuves sammen i. Denne boligkrise er i 1973 i Frankrig ikke ophørt, det Frankrig hvor parcelbrugene endnu ikke er afskaffet (Plan Vodel). Et problem der berører størstedelen af befolkningen. I en sådan samfundsformationstilstand står jordejerne ganske stærkt. Som Marx siger : " man betaler andre for retten til at bo på jorden ". Disse kan pålægge deres kvadratmeterareal til beboelse en konstant tribut, en tribut der lader sig realisere i jordpris men hvis adækvate form er huslejen.

Som man ser har denne renteform intet at gøre med den tidligere udviklede teori om jordtributten : den fremstår kun i sin renhed, hvis investeringerne i byggeriet er ubetydelige. Dette er netop tilfældet med det 19. årh.'s rønner og opsamlingsstederne for fremmedarbejderne idag ²⁰. Georges Picot konstaterede i 1891 at jo længere man kommer ned des mere stiger proportionalprisen pr. m² (i forhold til produktionsomkostningerne). Derfor kan man, når man lægger en rente på en " rønne-bolig ", være tilfreds med at lejeren blot svarer en " lejrpladsafgift ".

Vi vil nu beskæftige os med Topalov " configuration 3 " i det aktuelle alt-overvejende tilfælde. Fra da af er det ikke jordejendommens relation der dominerer den kapitalistiske boligproduktion, men sidstnævnte der dominerer og " subsumerer " jordejendommen som et specifikt problem i en særlig branche. Tributten a la Engels er nu absorberet gennem den i byggeriet investerede kapitalens værdiløbsproces, den tager form af en udmøntet merprofit af den igangsættende kapital der er blevet autonom og endog dominerende i forhold til jordejendommen.

Det er altså igangsættereren der under sin charge påtager sig opkrævningen af merprofiten af det øvrige samfund i jordejendommens navn. Det er så den oprindelige ejers opgave at søge jordtributten inddraget i den indledende transaktion.

2. Revenuernes flux.

Tilbage står så studiet af jordtributtens, a la Engels, funktion. Engels placerer problemet udmærket : " de fordele en ejer trækker på en lejer kan være nok så urimelige for der vil aldrig blive tale om andet end en overførsel af en eksisterende værdi, der allerede er produceret." Engels jordtribut er en maskine der opkræver en del af den producerede merværdi hvor som helst (f. eks. i automobilindustrien).

a. Arbejdernes situation

Teoretisk set betales proletarerne værdien af deres arbejdskraft, det vil sige værdisummen af deres subsistensmidler. Hvad sker der når f. eks. en arbejder bliver solgt et af disse subsistensmidler f. eks. boligen af en bedrager

under dens værdi ? Engels svarer :

" Sådant set er det ikke arbejderen der bliver bedraget, selvom bedrageriet rammer ham hårdere end andre samfundslag der er bedre stillet ... Men fra det øjeblik et vist gennemsnitsbedrageri bliver regelen et eller andet sted må det nødvendigvis i det lange løb finde sin kompensation i en tilsvarende stigning i lønningerne ". Med andre ord er industrikapitalen tvunget til at afstå en del af merværdien i form af en del af arbejderens-lejerens løn.

Heraf udspringer " arbejder-bolig " systemets fordel hvor en dominerende industrimand i et område skiller sig af med jordejendommen og indkvarterer sine arbejdere " gratis ". Boligens omkostninger indgår ikke længere i arbejdskraftens værdi, hvilket i den sidste ende fører til en nedgang i den tilsvarende løn. Uden at medregne de politiske og ideologiske fordele der er forbundet med arbejderklassens overtagelse af ejendommen som lovpriset af E. Sax der foreslår denne " socialreform " : ... Alle de hemmelige kræfter der sætter liv i en vulkan, også kaldet det sociale spørgsmål, som gløder under vore fødder, den proletariske forbitrelse, hadet ... den farlige begrebsforvirring .. de må svinde hen som tågen for morgensolen, når ... arbejderne selv ad den omtalte vej overgår i de besiddendes klasse. "

b. De øvre klassers situation

Borgerskabet og middelstanden lever af en meget kompleks redistribuering af merværdi der er produceret i industrien. Disse klasser kan henlægge en del af deres indtægter for at tilkøbe sig en ret hos en jordejjer (igangsætter eller ejer af fast ejendom) ikke for at komme til at bo på jorden, men rettere under form af en differential tribut, for ikke at komme til at bo sammen med hvem som helst. Denne differential tribut er altså reguleret efter dens stigninger, gennem udviklingen i indtægterne hos de dominerende klasser. Faktisk har vi set at boligens byggekostninger varierede ret beskedent sektorerne imellem (I. kap.). Nuvel, mellem de to yderste tiendedele " varierede indtægternes højde fra 1 til 10. Ved en konstant påvirkning ser man den vifte der åbner sig for jordtributten.

Men totalt betragtet er det middelklassens og de dominerende klassers indtægters " vægt " der får jordtributtens totale niveau til at stige à la Engels. Det er fordi der er rige folk der kan betale prisen for en central beliggenhed at jordpriserne i byerne stiger, fra centrum mod periferien, modsat den vulkanske øs model og i overensstemmelse med erfaringerne om de aktuelle forandringer i de gamle franske byer.

Bordier-rapporten, som dog støtter sig til Mayers model, bemærker skarpsindigt dette : " Boligpriserne er ikke steget fordi jordpriserne er, men fordi den betalingsdygtige efterspørgsel er steget endnu mere (...) Det er ikke jordprisen stigning der fremkalder boligprisernes stigning, men det stik modsatte (...) " (Rapport de l' Inspection des Finances, cit. af Bordier) ²³.

Formen for denne kilde til jordtributten moduleres herefter gennem indtægternes størrelse ligesom rummets sociale deling, hvilket vil blive vist i det følgende kapitel.

c. Tribut à la Engels og lovgivningen.

Jordtributten à la Engels, hvis typiske form er den faste ejendoms rente, er altså en opkrævningsmekanisme for den merværdi der er produceret i det samlede samfund gennem en opkrævning over indtægterne hos de forskellige klasser. Denne opkrævnings niveau, der er baseret på en politisk ret (jordejendommen) afhænger altså af en politisk magtrelation, hvad der ikke kommer som nogen overraskelse for os, da jordejendommen jo stammer fra den feudale produktionsmåde.

Jordtributtens direkte politiske karakter gør den yderst vanskeligt at have med at gøre i lovgivningsmæssige og administrative spørgsmål : man vil opdage det i forholdet med udnyttelsesgraderne. Men totalt betragtet er det korrekt især når det drejer sig om tributton a la Engels. Efter 1. Verdenskrig blev der indført huslejestop for at forebygge sociale uroligheder. Efter 1948 fik de ejendomme der var opført senere frigjort deres leje. Resultatet heraf blev at jordværdierne i Paris i forhold til en arbejders timeløn blev divideret med fem fra 1914 til 1918 og ikke nåede op på deres førkrigstidsniveau før i 1960. Dette huslejestop betød en ruin for mange ejere af fast ejendom og til slut " configuration 2 ". Men det afskaffede ikke jordejendommen, og ejendommejerne ophørte praktisk taget med at opføre beboelsesejendomme, hvilket næppe har betydet noget eftersom bybefolkningen knap voksede (0,6% om året fra 1911 til 1946). Boligkrisen har altså ikke noget at gøre med lovgivningsspørgsmålene.

3. Er jordtributton a la Engels inflationær ?

Da et styrkeforhold gør sig gældende i monopolernes kamp om fordelingen af den allerede producerede merværdi er der en risiko for at kampen udmunder i en stigning i de nominelle priser uden en modifikation af den reelle fordeling. Dette er " løn- og profitspiralen " og " ikke den ideologiske løn- og prisspiral " som også kunne være " profit- og huslejespiralen " - eller jordprisen ". Jordtributton er i det mindste årsag til " den krybende inflation " (i Valiersk forstand)²⁴, det er jordtributton og ikke byggeriet som formindsker monopolen.

Det er som Fossaert og Pons ihærdigt forfølger og forklarer når de angiver at " jordspekulationen " som er markedsbestemt ved at priserne først og fremmest afhænger af sælgerens relative monopol. Deres konklusion overrasker os derfor heller ikke : der må etableres en jordinstans som frigør jorderne og derpå sælger dem til igangsætterne til en " fornuftig " pris. Det er interessant at se at dette forslag er fremsat af en stor gruppe finansieringsigangsætteres teoretikere.

Bortset fra den krybende inflation udløser jordejendommen også andre inflationære mekanismer :

o Den fremkalder en " dekapitalisering " hvilket vil sige at den på lang sigt opsuger en stor del af den kapitalmasse der investeres i byggeriet og transformerer den til revenu (jordejernes). Hvad angår de " højt-lønnede arbejdsløse " konsumtionspotentialer absorberes dette af jordtributton ; fremfor at realisere en produktion.

o Statsstøtte, som i den sociale boligsektor, der blandt andet finansierer tilbagekøb af jordejendommen fremkalder en vækst i pengemængden. Fossaert og Pons konstaterer, at såfremt dette gjorde sig gældende under den IV. Plan, ville boliglånene, lidet anvendelige ved rediskonteringen, have haft en meget beskednen monetær multiplikator²⁷ ;

o Stræben efter den " konjunkturmæssige merværdi " sammen med den kumulative spekulation (vil blive analyseret senere) foranlediger låntagning til " investeringer " i jord eller fast ejendom. Den katastrofale kapitalanvendelse som allerede fremkaldte vrede hos " gammel-finansen " (Rothschild) i det 19. århundrede imod de " unge børsjobbere ".

C. JORDTRIBUTTEN " A LA MARX "

Lad os et øjeblik vende os til Engels jordtribut. Den er helt klart den nødvendige kilde til de differentielle tributter som er moduleret gennem rummets sociale deling, tributter der er betalt af den øvre og nedre middelklasse for ikke at komme til at bo sammen med hvem som helst, og over for deres revenu at nyde fordelene ved central beliggenhed i la Ville-Lumiere, grønne områder, etc.

Det er ligeledes den nødvendige kilde til den tribut der betales af lumpen - proletariatet og de omigrerede arbejdere for at få lov til at bo på jorden, endog af dem der end ikke har adgang til Programmes a Loyers Reduits.

Og de øvrige? Størstedelen (70% af befolkningen) bor i P.L.R., og H.L.M. eller under nye former for privat igangsættelse af den sociale gennemsnitsbolig (sådan som Grigny II) ?

I den grad den skarpede krise har hærget boligen har boligen været den knaphedsvarer hvis pris er blevet fastsat på monopolniveau, et monopol som jordejeren eller ejeren af fast ejendom har draget fordel af. Men situationen udvikler sig.

I dag tenderer " boligproducenterne " (igangsættere og bygherrer og helt enkelt " builders ") mod at blive de magtigste og regelmæssige udbydere af de peri-urbane jorder ved at forrykke boligkrisens kvantitative plan til det kvalitative. Deres mål er altså at transformere boligen til varer, befriet for monopolrenten, det vil sige til et produkt der er underlagt autonome realiseringsbetingelser (i forhold til samfundskapitalens almindelige cirkulation), med andre ord uden en " anormal " overførsel af merværdi fra en sektor til en anden.

De bygherrer der opererer i stor målestok i byerne ligger når det kommer til stykket meget nær de kapitalistiske stordriftsbrug a la den marxske model. Den tribut de betaler jordejendommen henfører den til tributten " a la Marx " overskrider den værdien for produktionsprisen? For at have en ide herom må man først fordybe sig i forståelsen af Marx' tribut.

1. Hvad er tribut a la Marx ?

Vi vender tilbage til vores hydrauliske analogi (de forbundne kar). For Marx (værdioverskuddet på produktionsprisen) adskiller tributten sig ikke fra Engels' (hvor prisen fastsættes gennem monolet) i andet end dette : i det første tilfælde er den værdi der betaler renten (foruden gennemsnitsprofiten) en del af den merværdi der er produceret i branchen (landbruget eller byggeriet) ; i det andet tilfælde er den produceret i samtlige brancher. Men i alle tilfælde drejer det sig om en uregelmæssighed i profittens udligning, en forstyrrelse i samfundskapitalens reproduktionscyklus på cirkulationsniveauet. For at følge vores hydrauliske analogi, er det i første tilfælde en stophane der sidder ved foden af søjle I, i det andet tilfælde en kompressionspumpe.

Hvis dette er det hele er der ikke rigtig plads til at skelne mellem de to renteformer. Marx udskiller i sit studie monopol-prisen (" den pris der hverken er bestemt ved sin værdi eller produktionspris men ved købernes behov og betalingsdygtighed "). Hvis monopolprisen har noget at gøre med sammenstødet med et revenu og et pressionsmiddel, har renten a la Marx noget at gøre med værdiloven.

Hvad er værdiloven? Her må vi bryde med den hydrauliske analogi og endvidere med Althussers råd og nøjes med at læse første kapitel af Kapitalen for at undgå meningsløshed ved herefter at læse det øvrige. Denne vanskelige læsning vil vi ikke forsøge os på her. Lad os blot fastslå at denne lov ikke er en simpel " prisdannelsens lov " (og f. oks. hvad der end siges af Engels, at profittens udligning også er en af lovens former). Det er denne lov der behersker samfundsekonomen hvor det sociale arbejde er de private arbejders produkt udført uafhængigt af hinanden.

Uden at producenten er klar over det " Den har en dobbelt effekt :

- den fordeler individernes og producentgruppernes arbejdstid i bestemte forhold i arbejdsdelingens (den konkrete) forskellige brancher der etablerer sig anarkisk ;

- den fordeler atter (distribuerer) produktet og merproduktet.

Det hydrauliske begrebsindhold i udligningen og i Engels tribut griber ikke om andet end jordejendommens forstyrrelser i sin sekundære effekt. Marx rente har en anden rækkevidde. Selvom Marx ikke siger det explicit, lader den sig ikke reducere i skemaet :

Værdien udover produktionsprisen	} Jordejeren } tilegner sig } forskellen
+ Jordejendommens eksistens (hindring for udligningen)	

Når Marx med omhu viser at jordejendommens eksistens i landbruget ikke er uden sammenhæng med den kendsgerning, at værdien kan være højere end produktionsprisen, vil det sige at det " socialt nødvendige arbejde " er " unormalt stort " her, fordi arbejdets reelle underkastelse under kapitalen endnu ikke er blevet realiseret. Det virkelige skema er faktisk det følgende :

→ Værdi >	Produktionspris	} Marx' rente
└ Jordejendommens eksistens		

Sagt med andre ord er effekten af jordejendommen, at den i landbruget fremkalder en overallokering af det sociale arbejde for landbrugsproduktionen, en blokering for udviklingen af den relative merværdi og en reallokering for en del af det sociale merarbejde, her fremkaldt af jordejendommen. Denne overallokering af det sociale arbejde (i forhold til andre brancher) er opnået ved opretholdelsen af det " håndværksmæssige " produktionsstadium (med hensyn til arbejdsprocessen, besiddelsesrelationen) stadiet for arbejdets formelle underkastelse under kapitalen.

Vi kan altså sige at rente og endnu mere generelt tributen a la Marx har sin kilde i jordejendommens indvirkning på den kapitalistiske produktionsproces ved kravet om brug af jord. Denne effekt består i en overallokering af det sociale arbejde til denne proces, som er opnået på arbejdsprocessniveau, resulterende i produktionen af en merværdi, der overskrider gennemsnitsprofitraten; et overskud der er blevet gen-bevilget jordejendommen.

Hvor befinder boligen sig i alt det her ? Er den årsag til en sådan effekts opdukken ? Ja og vi har set ad hvilken vej den forløber. I første og andet kapitel hvor vi støttede os til Baretts rapport, har vi fremstillet jordproblemet medansvar for byggeriets manglende industrialisering, ved opretholdelsen af produktionen på det formelle underkastelsesstade. Tilbage er så at verificere effekterne på relationen : produktionspris / værdi i byggeriet, ved at foretage en analyse af de elementer der udgør den interne profitrate (det vil sige uden udligningen : se Bilag 1).

2. Den interne profitrate i den kapitalistiske boligproduktion.

Tenk på formelen for den interne profitrate i en sektor : $pr' = pl'/t (q+I)$ og undersøg så jordejendommens konsekvenser for hvert af dens elementer.

a. De relevante faktorer for kapitalens sammensætning

Her drejer det sig om $q = \frac{c}{v}$ (kapitalens organiske sammensætning)

og t (kapitalomsætningshastigheden som indikator for fixkapitalen i totalkapitalen). Selvom jeg ikke har til hensigt at opstille et taldiagram, vil vi alligevel citere nogle tal fra I.N.S.F.E.'s undersøgelse af aktiviteten i byggeriet.

" Konsumtionsandelen " (konstant/flydende kapital) er i omsætningen gennemsnitlig 35,5% og for investeringernes vedkommende (amortiseringer og akkumulation) er den 6,5%. Tallene viser fixkapitalens beskedne andel. Rapporten fra Commisariat General au Plan " Le logement " præciserer at fixkapitalens andel er af størrelsesordenen 3%, og når op på 7% i den højest industrialiserede sektor. Denne andel vokser med virksomhed, men i 1966 var der ikke mere end 250 anlægs- og byggevirksomheder med mere end 500 ansatte udaf en total på 23.600 uden at de 241.000 " håndværksvirksomheder " er med-regnet.

Hvad angår kapitalens organiske sammensætning er den den laveste af alle industribrancher. Ifølge " Le logement " er forholdet lønomkostninger/ omsætning omtrent 40%. I den følgende sektor, den elektriske er den 26,5%, i den metallurgiske 23% og i den kemiske 9,8%.

Virksomhedernes beskedne størrelse giver en beskedent organisk kapitalsammensætning, en beskedent andel fixkapital : man genkender byggeriets håndværksmæssige træk sådan som vi beviste i analysen i II. kap.

Den frigjorte værdi i boligproduktionen er altså meget større end produktionsprisen og det, som vi har set, af de årsager der er strukturelt forbundet med jordproblemet. Hvis byggeriets håndværksmæssige karakter imidlertid tillader af den producerede merværdi at opkræve jordtributten udover gennemsnitsprofiten betegner det, at der er et kausalitetsforhold direkte mellem nødvendigheden i at betale jordtributten og byggeriets ikke-industrialisering. Dette er jordejendommens dobbel-effekt.

b. Udbytningsraten af arbejdskraften.

Ligesom i landbruget er forbindelsen her direkte. I princippet varierer $pl/v = pl'$ ikke i en samfundsformation, den er fastsat gennem det globale styrkeforhold Kapitalen og Proletariatet imellem i den økonomiske kamp. Byggeriet er altså karakteriseret ved en anormal opkrævning af den absolutte merværdi (arbejdsdagens forlængelse) og af den relative (lave lønninger). Ifølge " Le logement " udgør en arbejders gennemsnitlige årsløn - i bygge- og anlægssektoren - for tiden fra 7.100 FFR. (12.000 til typograferne, 8.700 til metalarbejderne) " kun slået " af arbejderne i træindustrien. Hvad angår arbejdsugen (1967 : 48,9 timer) er den uden lige .

Dette fænomen (den relative overudbytning af bygningsarbejderne) er også en " tvillingebror " til ikke-industrialiseringen (ufaglærte), denne gang helt begribeligt som en konsekvens af jordproblemet (jvf. M. Ribes' udtalelser). Lad os gå et skridt videre : denne løn tillader arbejderen at rekonstituere sin arbejdskraft på kort sigt men ikke selve arbejderen : her drejer det sig ofte om en fremmedarbejder, hvis " omkostninger i forbindelse med ungdom og alderdom " den franske profitudligningsfare spares for."

Lad os tage endnu et skridt : den kapitalistiske boligproduktion reproducerer ikke sine arbejders arbejdskraft helt og holdent, den konsumerer den. Ifølge statistikkerne for bygge- og anlægsarbejderne bliver 1 ud af 4 udsat for en arbejdsulykke om året og hver dag dør 3 på arbejdspladserne. Bygningsarbejderne som udgør 20% af arbejderklassen bidrager med 30% af ulykkerne og 40% af dødsfaldene.

Således overføres jordejendommens " externalitet " for arbejdskraften. Der hvor der er jordtribut forekommer der ikke en komplet reproduktion af kapitalen, foregår der ikke en komplet reproduktion af arbejderen. Bag la Defense' storslåede tårne, det 21. årh.'s prototype, er der ikke andet end en rædselsvækkende arbejdsplads, der snarere påkalder mindet om Pharaernes produktionsmåde. Disse arbejdere er også importerede af Imperiet og er uden tvivl endnu et " tvillingefænomen ".

3. Byggeriets merværdi og jordtributten

Alt dette beviser en ting : det er muligt at betale en jordtribut af den producerede merværdi i byggeriet. På det aktuelle stade i den kapitalistiske

boligproduktion, hvor boligproducenterne, helt enkelt byggeentreprenørerne, er blevet regelmæssige og magtøge udbytttere af peri-urban jord, er jordtributten stillet direkte overfor deres virksomhedsprofitter, uden at ødelægge sig i de gamle faste ejendomsjeres monopolprofit. Den 25 maj 1971 indrykkede organisationen Federation parisienne du Batiment en helsides annonce i France Soir der begyndte således : " Boligministeren skal have magt til at bestemme grundpriserne i Paris-området, omkostninger i forbindelse med køb af bolig for at få byggeprisen så langt ned som muligt. "

Man kunne nu forvente at jordtributten manifesterede sig mere og mere direkte som et simpelt værdioverskud over produktionsprisen af merværdien på gennemsnitsprofiten. " a + c " hos Mayer tenderer konstant mod direkte at måle jordtributten som en uafhængig konstant af landbrugsprisen, faktisk som fastsat gennem den interne profitrate i bygge- og anlægssektorens aktivitet. Denne udvikling er endnu ikke fuldendt, men sporene er allerede afsløret.

a. Forslag til forklaring af " Dutaillys lov "

Vi har talt om denne lov hvis gyldighed er ubestridelig men hvis epistemologi er kritisabel. Alligevel insisterer Dutailly : det der ser ud til at gælde (i det mindste for 90% af hans undersøgelse) hvilket som helst sted i rummets sociale deling, er bebyggelsestætheden og boligtypen. Man kan uden tvivl tilstå at loven gælder for nyopførte ejendomme i de nye byområder, der ikke byder på ekseptionelle omgivelser og i de relativt " uberørte " områder. Den udtrykker altså at den jordtribut som igangsætterne accepterer at betale er lig med 12,5% af den investerede kapital (eller produktionsprisen : J.-Cl. Dutailly præciserer ikke hvad han forstår ved " frentstillingsprisen "). Bortset fra boligkvartererne der allerede drager fordel af en monopolpris, er jordtributten begrænset ved den i byggeriet producerede merværdi, der tillader en overgennemsnitlig profit : og det synes som om der kan være tale om de 12,5%, der må ses i forhold til kapitalen. (hvilket vil blive verificeret økonometrisk) og ikke til pr. hektar.

Der hvor der ikke er noget pres på udnyttelsesgraden, kunne man altså ved at regulere investeringsniveauet (ved at udvalge boligtyperne, størrelsen, tætheden) gennem en formidling af differential tribut 2 justere tributraten der forudsættes pr. hektar gennem differential tribut 1 for den tributrate der tilføres kapitalen. Differential tribut 1 og 2 fastsættes altid gennem autonome love og bliver udviklet gennem det følgende kapitel ³².

Med den forpligtelse der lidt efter lidt er opstået for produktionen af fast ejendom om at respektere værdiloven (monolets udslettelse) kommer til at indføre et supplerende pres mellem differential tribut 1 og 2, et pres der ikke kan fjernes undtaget ved overgang til monopolpriser, hvilket sjældent indtræffer for grunde der lige er blevet urbaniserede (lagt i byzone).

Dutaillys 2 formler :

$$\begin{aligned}
 - \text{ den empiriske formel} & : P = \frac{1}{8} K P_c \\
 - \text{ den teoretiske formel} & : P = \frac{K P_v}{1 + p} - K P_c - C \quad 33,
 \end{aligned}$$

$$\text{værdiloven overholdes hvis} : \frac{9}{8} P_c = \frac{P_v}{1 + p} - \frac{C}{K}$$

Det første led er så at sige konstant, det andet omgrupperer differential tribut 1's parametre (P_v og C) og differential tribut 2's (K).

Denne formels gyldighed forekommer mig at være for forhastet. Under alle omstændigheder kommer den kun til at gælde for byzoner. Ifølge L'Expansion (J.-P. Roulleuas artikel) er fordelingen af boligudgifterne som fordeler sig således gennemsnitligt :

	1970	1990
Byggeentreprisen	45%	24%
Jordtribut	25%	70%
Supplerende omkostninger	30%	6%

b. Produktionsteknikker og sektorer i den kapitalistiske boligproduktion

Hvis jordtributten ligesom den igangsættende profit opkræves over den merværdi der produceres i byggeriet, må der være en korrelation mellem den interne profitrate der er bestemt ved kapitalens organiske sammensætning, og den omtalte byggesektor (social eller privat). F. eks. kan den sociale sektor ikke producere en igangsætter-profit, men en normal industriprofit og en beskeden jordtribut. Den sociale sektor er helt nøjagtigt den mest " rationaliserede " (omend fixkapitalens andel aldrig overskrider 7%). Forbindelsen med jordproblemet er evident gennem bindeleddet til markederne, etc. (Baret-rapporten).³⁴

Således opdager man som noget endnu mere grundlæggende end en addition af en " grundpris " og en " byggepris " at jordejendommen tynger boligens pris ved at forhindre en reduktion af byggeriets værdi, ved at blokere for en produktivitetstigning, en sænkning af den socialt nødvendige arbejdstid, kort sagt den relative merværdis udvikling.

Ifølge Le logement kan man se at " byggeomkostningerne " på en " industrialiseret " arbejdsplads ikke er mere end 5% lavere end på en traditionel velorganiseret arbejdsplads. For dette tal (foruden den reelle ikke-industrialisering af de mest rationaliserede arbejdspladser) vedrører rent faktisk byggeriets produktionspris (fremstillingspris + merværdi). Faktisk konsumerer til den samme produktionspris den klassiske teknik meget mere levende arbejde og frigør den nødvendige merværdi til betalingen af jordtributten.

Dette fører os til en betydningsfuld bemærkning : byggeriets industrialisering som ville nedbringe den interne profitrate til den gennemsnitlige profitrate ville umuliggøre betalingen af jordtributten af den producerede merværdi. Det ville da være nødvendigt at boligens pris forblev en monopolpris, som pumpede værdi ud af den franske udligningsssfare, hvilket modsætningsfyldt til boligens almenengørelse som ordinær vare, som alene kapitalens reelle dominans i byggeriet ville kunne gennemføre.

D. ANDRE BYJORDTRIBUTTER

Vi har netop studeret to kilder til den jordtribut som fremstår i den kapitalistiske boligproduktion. Når man overgår til anden anvendelse af jord, har man med andre typer af kilder at gøre, andre artikulationer af jordejendommen i andre kapitalproduktionsprocesser og kapitalcirkulationsprocesser.

1. Det øvre tertiære tilfælde.

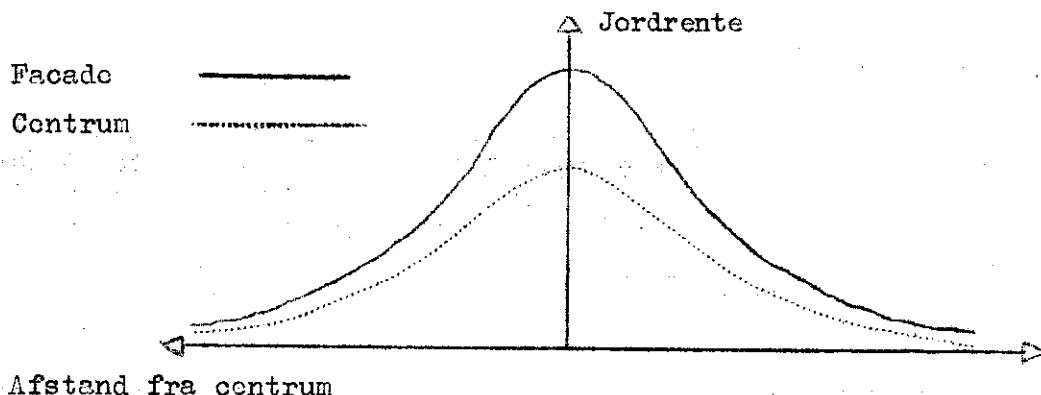
Her er der tale om en anvendelse, der hierarkisk dominerer jordens anvendelse : stormagasiner, luksusbutikker, kontorer, etc. Det er altså vigtigt at studere den nøjere.

Her indskydes den igangsættende kapital ikke mellem en brugers revenu og sektoren for bygge- og anlægsarbejder. Man kunne forudsætte at " klienten " hos bygge- og anlægssektoren var en tertiær virksomhed der stod som byggherre for sine egne lokaler, som med hensyn til finansieringskapital til bygge-

riet var sin egen igangsætter, men ikke anvender denne kapital som igangsættende men som en fraktion af sin konstante kapital, endnu mere præcist af sin fixkapital ³⁵. Til forskel fra køberen eller lejereren af en bolig er dennes forhold til jordejendommen en relation mellem en kapital og en ret. Som Lojkin bemærker er analogien mellem landmanden og denne imidlertid ikke fuldstændig, når kapitalen i den tertiære sektor ikke i almenhed indgår i en produktionsproces. Imidlertid indtræder denne anvendelse af jorden i en kapitalværdiøgningsproces det være sig som "administrationsomkostninger", "handelsmæssige omkostninger", som en permanent proces til forskel fra boligproduktionen. Jordtributtens adækvate form er altså en rente (S.I.C.O. M.I.) der i almenhed er kapitaliseret i jordprisen. Man ser at dette skema er temmelig forskelligt fra den kapitalistiske boligproduktion, men at det henhører til den samme almene teori om jordtributten og som vi allerede har bemærket i l. kap., stedet for rummets økonomiske og sociale deling, hvor der udfolder sig aktiviteter der ikke er indifferente for dem. Disse anvendelser af jorden fremkalder altså en differential tribut. Da vi ikke vender tilbage dertil, betragter vi den her direkte.

a. Handelen

Handelskapitalens profitrate er hovedsagligt betinget af varckapitalens omslagstid : altså ved " salgsarealet " og dette areals beskaffenhed. Beskaffenhed i dobbelt forstand : byens størrelse, stræben efter central beliggenhed, kompleksets omfang, stræben efter facader ud mod hovedstrøgene (udstillingseffekten). Rummets differentiering er endnu mere " finmasket " end for boligområdernes vedkommende. Det er det, Paul Vieille konstaterer i Teheran : han påviser to priskurver sammen med afstanden fra centrum, alt efter som man studerer " gadefacaderne " (indpasningen af tilbagetrukne facader) eller det indre byområde :



Det drejer sig om to forskellige tributter, der er fremkaldt ved to forskellige anvendelser af jord, hvor den ene dominerer den anden i overensstemmelse med parcellens micro-lokalisering.

b. Kontorerne

Rummets differentiering med hensyn til kontorer er hovedsagligt afhængigt af koncentrationen, det være sig en nedskæring af administrationsudgifterne eller en stigning i omsætningen. Den pris der skal betales for jordtributten er proportioneret efter forretningspolens betydning, dens prestige regionalt, nationalt eller internationalt. Polens lokalisering er relativt mindre betydningsfuld ³⁶.