

# La Théorie du Rachat et ses lois

Octobre 2016

Guiéysse Jean-Albert

Maître de conférences à l'Université d'Orléans, Château de la Source, avenue du Parc Floral, BP 6749, 45067 Orléans Cedex 2;

UMR 8504 Géographie-Cités, équipe CRIA,

<jaagui@sfr.fr> ;

Rebour Thierry

Maître de conférences à l'Université de Picardie-Jules Verne, Chemin du Thil, 80 000 Amiens;

UMR 8504 Géographie-Cités, équipe CRIA, UMR 245, CESSMA.

<rebourthierry@orange.fr> .

La Théorie du Rachat (Rebour, 2000) explique comment des mécanismes économiques président au développement des sociétés et à leur inscription à la surface de la Terre. Cette problématique déterministe s'applique également au processus de l'urbanisation (Rebour, 2011).

Le texte qui suit résume les apports principaux de cette théorie.

## 1. Les lois économiques dans le développement historique des sociétés

### 1.1. La Théorie du Rachat, accordée à la Théorie de la Forme urbaine

La Théorie du Rachat se place dans un corpus théorique plus englobant: la Géographie structurale (Desmarais, Ritchot, 2000), fondée sur la Théorie de la Forme urbaine. Selon celle-ci, la réalité matérielle que nous vivons est organisée par des structures abstraites sous-jacentes, qu'on peut se représenter comme empilées, selon des niveaux de plus en plus profonds. Sous l'organisation de nos pratiques spatiales se trouvent les objets d'analyse de la Théorie du Rachat: les processus économiques, eux-mêmes contraints par une structure plus profonde de prix fonciers, cette dernière étant modelée par une structure abstraite de positions dans l'espace, recherchées pour les avantages ("externalités") que l'on pense pouvoir en tirer. Les limites du champ de la Théorie du Rachat se placent à ce niveau économique. La Théorie de la Forme urbaine descend encore, à des niveaux politiques: règles de la propriété, contrôle politique et social de la mobilité, valeurs anthropologiques inspirant l'action des groupes sociaux.

La théorie du Rachat reprend une loi de la Théorie de la Forme urbaine: les disparités spatiales préexistent à leur valorisation économique (ce postulat se retrouve

dans la problématique des externalités).

## 1.2. Le Rachat: la loi de la croissance en déséquilibre

Les lieux de l'écoumène, au cours de l'Histoire, se sont trouvés dotés de valeurs symboliques, plus ou moins fortes (on retrouve ici la Théorie de la Forme urbaine). Les terres étaient autrefois soit frappées d'interdits, comme les lieux sacrés, soit accaparées par les puissants (les domaines féodaux, par exemple). Par extension: toute terre, tout capital retenus en dehors du marché, se placent dans l' "espace de la Valeur".

Cet "espace de la Valeur" était convoité pour diverses raisons, plus anthropologiques qu'économiques (Rebour, 2000, chap. VIII). Puis une étape de l'Histoire est franchie, qui lève l' "interdit". Le "rachat" de la terre, en l'occurrence, moyennant paiement monétaire, la transfère dans l' "espace de la Richesse" et la transforme en facteur de production.

Aux débuts de l'économie monétarisée, les premiers entrepreneurs capitalistes (tout d'abord individuels) entamèrent un processus de rachat (d'abord en location) des terres jusqu'alors hors marché. Pour ce faire, il leur fallut auparavant dégager un surplus, en augmentant leur productivité. Cette productivité supplémentaire étant solvabilisée par un acte de création de monnaie, autrement dit, un emprunt, servant à payer la rente et qui sera remboursé grâce au produit futur de la terre rachetée, quand celle-ci sera devenue facteur de production, lors d'un premier cycle économique. Mais au cours du Rachat, après paiement anticipé de la rente, avant que la nouvelle terre ait été utilisée, le bailleur du sol, en avance sur le cycle productif qui se met en place, dépense sa rente sur le marché des biens. Le circuit économique voit donc affluer une demande nouvelle "exogène", en avance sur la production. Les prix montent, en avance sur le revenu des autres facteurs, dont le rattrapage a un temps de retard. Par conséquent, l'économie s'accroît en déséquilibre. L'augmentation de la production, au cycle suivant (grâce aux terres nouvellement mises en culture), tend à rétablir l'équilibre, mais de nouveaux rachats ont lieu... et un *trend* de croissance inflationniste peut se poursuivre, dans lequel les profits des entrepreneurs et la rente se soutiennent mutuellement. Les rendements sont croissants (ce qui permit, dans les Trente Glorieuses, par exemple, mais en fait dès la fin de l'Ancien Régime, de conserver toutefois un bon niveau aux salaires). Ajoutons que ce *trend* est prolongé par les exportations qui se substituent aux revenus autochtones pour l'achat des produits, dans une perspective "impérialiste", au sens de Rosa Luxembourg.

## 1.3. Les *trends* historiques du Rachat, les "substitutions d'externalités" et l'urbanisation

En Europe, la privatisation des terres fut donc le facteur essentiel du décollage économique du Moyen Age et des Temps Modernes: ainsi, le mouvement des enclosures, puis la vente des "biens nationaux", lancèrent sur le marché des terres qui auparavant en étaient exclues. On notera toutefois que dans le dernier cas, la plupart de ces biens nationaux retourna hors du marché lors de leur restitution aux nobles immigrés de retour à la Restauration. Mais le grand mouvement historique de déversement des terres sur le marché en fut accéléré. Toutefois, pour le Rachat en pleine propriété, il fallut attendre les Trente Glorieuses.

En outre, depuis la fin du Moyen Age, un grand mouvement multiséculaire de "substitution d'externalités" transporta la Valeur des campagnes vers les villes, à mesure que la hausse de la productivité agricole rendait les famines moins fréquentes et le souci de subsistance moins impératif. Les biens de première nécessité après la nourriture (vêtements, textiles, énergie pour le chauffage, moyens de transport etc...), d'abord produits à la campagne à l'époque où celle-ci était valeur, dans le cadre du *Verlagsystem*, furent désormais produits, transformés ou conditionnés en ville, suivant ainsi la substitution d'externalités transférant la Valeur des campagnes vers les villes. Ce transfert spatial s'accompagna d'un vaste mouvement de concentration de l'artisanat, puis de l'industrie. Par conséquent, l'urbanisation se développa. Ce processus de "substitution d'externalités" est une des lois de la Théorie du Rachat. Comme, à un moment donné de l'Histoire, la Valeur peut être considérée comme un stock d'un volume donné et constant, une substitution d'externalités valorisant un lieu en dévalorise forcément un autre (principe de conservation de la valeur).

Il faut noter la différence théorique entre les externalités (au sens fort du terme) corrélées à la présence de la structure abstraite de la Valeur en un lieu, et les externalités (au sens faible), qu'on peut dire "simples", désignant juste les aménités d'un lieu, qui le rendent attractif pour l'activité sociale et économique, donc justifiant une "rente de situation"; les deux cas se trouvant souvent réunis.

Au cours de la Révolution industrielle, les externalités urbaines s'accrurent, et l'industrie fut un puissant facteur d'urbanisation. De grands domaines encore hors du marché purent être lotis et à cette occasion, quelques fractions des classes populaire et moyenne purent participer au Rachat. Après 1945, les classes moyennes aux salaires augmentés furent largement associées au rachat de terrains ou logements n'ayant pas encore été mis sur le marché.

Depuis les années 1990, les pays émergents doivent leur essor, soit au rachat des terres, auparavant collectives, par des groupes sociaux qui en ont trouvé les moyens; soit, en l'absence de processus de rachat, aux exportations vers les pays développés.

Autre loi fondamentale: les *trends* historiques du capitalisme sont rythmés, sur les différents continents, par la dynamique du Rachat. Les pays où le Rachat s'étiolé (faute de Valeur à racheter, ou d'un manque de moyens pour le faire), voient s'éteindre les boucles des multiplicateurs économiques qui nourrissaient leur économie. Ces pays entrent en dépression longue (c'est le cas de l'Europe depuis les années 1970), et n'ont toujours pas trouvé la dynamique d'un Rachat nouveau qui les réintégrerait dans un *trend* ascendant.

Cette situation de dépression longue, que nous nommons "la Crise", commence au "Point nodal". Ce dernier survient en théorie lorsque toutes les terres sont sur le marché. Mais ce dernier point sous-entend un équilibre que le Rachat lui-même interdit. Dans la réalité des économies déséquilibrées, le Point nodal, autrement dit, le blocage du système de rachat, se produit dès que plus de la moitié du stock de valeur a été rachetée, et que la Richesse (la production dans l'économie monétarisée, égale aux prix des facteurs) lui devient supérieure. Les prix des biens n'étant plus stimulés par le déversement de valeur sur le marché, ont tendance à stagner, et avec eux le profit lié à l'inflation (et au retard des salaires sur les prix). Pour rétablir la hausse des prix et des profits des détenteurs de capitaux, une destruction de Richesse et une recréation

corrélative de Valeur sont indispensables; autrement dit, une baisse des volumes produits est nécessaire pour soutenir les prix, en vertu de la loi de l'offre et de la demande. La production ou, au minimum, la productivité, doit par conséquent baisser pour stimuler à nouveau l'inflation. Les rendements deviennent alors décroissants, la croissance économique ralentit. Les entrepreneurs restaurent leurs bénéfices sur des séries de production courtes et segmentées, toujours pour maintenir un certain niveau de prix, tandis que le pouvoir d'achat a tendance à diminuer. L'économie devient un jeu à somme nulle, sinon négative, et s'accompagne de destructions ou de dévalorisations de capital, pour les mêmes raisons.

Les substitutions d'externalités dans une économie qui se rétracte favorisent toutefois les métropoles, qui conservent quelques noyaux de valeur, un certain potentiel d'externalités, et répondent à une demande mondiale qui les stimule. Cependant, les surcotes foncières métropolitaines ne sont pas tant dues à la persistance d'un rachat, qu'à la polarisation géographique et sectorielle (économique) de la demande.

Au Point nodal, il ne reste plus que le jeu de l'offre et de la demande, et la spéculation, pour fixer les prix et le niveau d'une rente foncière qui n'est désormais plus associée à un mécanisme producteur de richesses nouvelles.

## 2. Les effets spatiaux du Rachat et l'urbanisation

### 2.1. La loi réversible concentration/dispersion

Dans l'économie néoclassique, les rendements sont nécessairement décroissants (ils peuvent être éventuellement constants à court terme). Les conséquences géographiques en sont l'égalité répartition des facteurs dans l'espace, c'est-à-dire une certaine dispersion - qui n'a pas lieu dans la réalité (Starrett, 1978). A l'équilibre économique néoclassique, théoriquement, la mobilité des facteurs corrige les déséquilibres de productivité entre les espaces et les rend plus homogènes (Aydalot, 1980). Face à la Théorie économique néoclassique, la situation de rendements croissants, pour expliquer la polarisation géographique, est "hétérodoxe"; mais elle est reconnue, dans certaines conditions (voir ci-dessus), par la Théorie du Rachat, et aussi par la Nouvelle économie géographique (NEG) (Combes, Mayer, Thisse, 2006; Bourdeau-Lepage, Huriot, 2009); et n'ayons garde d'oublier qu'elle est validée par la réalité historique, ce qu'admettent presque tous les "grands" néoclassiques qui ne font des rendements décroissants, qu'une commodité mathématique, nécessaire au calcul des dérivées sans lequel l'équilibre ne peut-être démontré.

La Théorie du Rachat explique les dynamiques spatiales par des lois à fondement économique. Les rendements croissants incitent les facteurs de production à se regrouper et, réciproquement, ce regroupement leur procure des externalités positives augmentant encore les rendements, et facilite les transactions. Dégagement de surplus et rendements croissants: telles sont les clés de l'urbanisation qui est le résultat de flux géographiques centripètes. Mais dans la Théorie du Rachat, en particulier, les externalités simples ne sont pas l'explication fondamentale et suffisante de l'urbanisation: ce qui importe, ce sont les processus déterministes de l'économie en déséquilibre, dans un *trend* de croissance. Les externalités ne font que procurer les points d'ancrage spatiaux, mobiles dans le temps et dans l'espace, sur lesquels

achoppent les déséquilibres économiques. Dans un *trend* (en déséquilibre) positif, ce n'est pas tant la demande qui fait monter la rente foncière, que l'existence d'externalités au sens fort, c'est-à-dire de noyaux de Valeur : on peut dire alors que le terrain est demandé parce qu'il est cher; la rente foncière n'est donc pas le fruit de l'offre et de la demande (ou, à la rigueur ne l'est-elle que de manière marginale).

Au Point nodal, en situation de crise de rendements décroissants, les dynamiques deviennent centrifuges. Les facteurs de production se dispersent, car l'accumulation spatiale n'est plus nécessaire à la formation des profits. On peut ajouter que les nouvelles productions segmentées s'implantent au plus près de leurs marchés locaux et que la rente foncière à payer dans les périphéries est moins élevée; ce qui est encore un facteur négatif pour la croissance.

L'espace géographique reflète les déséquilibres économiques qui lui ont imprimé leurs formes; en retour, ces structures construites dissymétriques, ces discontinuités matérielles de l'espace, contrarient à la fois un éventuel retour à l'équilibre, et les dynamiques nouvelles qui pourraient émerger.

## 2.2. Les hiérarchies urbaines; la loi du rôle régulateur de la rente

L'urbanisation étend sur les territoires un réseau de villes disposées selon une hiérarchie de tailles. La "règle rang-taille" est supposée expliquer la distribution statistique des villes dans leur classement par taille, au risque de n'être qu'un "jeu avec les nombres" (Christaller, 1933), fondant la réalité sur des processus aléatoires, ce qui n'explique plus grand-chose; règle que H. Le Bras (1994), encore plus sévèrement, assimilait à une "réification mathématique (...) au contenu allégorique et non scientifique". La Théorie du Rachat, quant à elle, introduit des processus déterministes dans ces analyses, dans le domaine économique, par le rôle de la rente foncière (Rebour, 2011), et reprend les travaux d'autres chercheurs: Kingsley Davis (1976), et François Moriconi-Ebrard (1998).

La distribution rang-taille, dans les pays du monde étudiés (Rebour, 2011), est représentée par une courbe qui fait apparaître trois sous-parties: la base (les plus petites agglomérations), relativement atrophie; le sommet (les métropoles), relativement hypertrophié; la partie médiane (villes moyennes-grandes), relativement équilibrée.

F. Moriconi-Ebrard a formulé mathématiquement l'hypertrophie métropolitaine qu'il appelle "loi de la métropolisation".

Les travaux de Kingsley Davis montrent l'existence, au milieu de la courbe rang-taille, d'une progression géométrique réglée par le facteur 2 d'une "fonction harmonique": la population de la ville de rang 1 est égale à la somme des 2 suivantes (rangs 2 et 3), qui est égale à celle des 4 suivantes (rangs 4 à 7), et ainsi de suite. Par exemple, si la ville 1 compte un million d'habitants, les 2 suivantes en ont 500 000 chacune, les 4 suivantes 250 000, les 8 suivantes 125 000, etc...

La Théorie du Rachat propose une explication générale. La rente crée des discontinuités dans l'espace. Elle est maximale dans les espaces les plus productifs. Une partie de la richesse créée sur le marché, qui peut être évaluée approximativement à la moitié de cette richesse (toutes rentes comprises: terres, logements, usines, matières premières, etc...), paye la rente. Dans un *trend* de croissance, le capital et la rente s'équilibrent, se neutralisent mutuellement. Les lieux où le potentiel de productivité est le

plus fort, avec des rendements croissants, paient la rente la plus élevée; celle-ci est donc fonction de la taille des villes. La valeur du sol est corrélée à la taille des agglomérations. La rente détermine une structure hiérarchique équilibrée harmonique (sur la plus grande partie de la courbe rang-taille), en bloquant la croissance des villes en proportion de leur taille, tandis que les facteurs pour lesquels la rente est trop élevée se rabattent sur les échelons inférieurs de la hiérarchie. En ce sens, on peut dire que le marché foncier rééquilibre l'espace en exerçant des contraintes sur les facteurs de production, dont l'agrégation est régulée, ce qui détermine la forme de la hiérarchie urbaine. Cette contrainte foncière peut toutefois être neutralisée par les flux spatiaux de capitaux.

Dans les métropoles, des flux de capitaux centripètes accroissent l'intensité (la surproductivité) du capital, et combattent victorieusement la contrainte de la rente. Ce surplus de capital apparaît dans le paysage urbain sous la forme d'une élévation en hauteur des immeubles (capital fixe). Les inégalités économiques liées aux rendements croissants font que la richesse s'agglomère par paquets dans l'espace géographique: ces "paquets" de capitaux sont à l'origine des métropoles.

Mais il faut bien que ce capital supplémentaire dans les métropoles soit prélevé quelque part: dans les campagnes et les petites villes, dont la physionomie même révèle cette absence de capitaux, donc d'immeubles. Corrélat négatif de la suraccumulation métropolitaine, l'atrophie des plus petites agglomérations, villages et campagnes, nourrit en habitants et en capital l'hypertrophie des métropoles. La base des courbes rang-taille est victime des lois de substitution d'externalités (§1.3), qui renforcent les métropoles. Le niveau très bas des prix agricoles est un autre révélateur des transferts de Valeur qui s'opèrent depuis les espaces ruraux, au profit des espaces métropolitains. On ajoutera, pour être exhaustif, que les mobilités de facteurs de production correspondant aux substitutions d'externalités peuvent également avoir lieu des villes les moins développées du monde vers les métropoles les plus dynamiques, dans le contexte d'une économie mondialisée.

### 2.3. La "trimorphie de l'espace géographique"

Quoi qu'il en soit, la "trimorphie de l'espace géographique" (Rebour, 2011) reconnaît par conséquent trois types d'espace:

- Les espaces métropolitains, dans lesquels l'intensité du capital parvient à surmonter victorieusement le blocage qu'impose habituellement la rente à l'urbanisation. Concrètement, cette "métropolisation" se révèle par l'élévation en hauteur des immeubles, qui est à la fois le signe de cette richesse en capital, et celui de la minoration de la contrainte foncière, par la multiplication des surfaces habitables.
- Les espaces urbains: où rente et capital s'équilibrent. La rente bloque la croissance des villes proportionnellement à leur taille, d'où la fonction harmonique rang-taille.
- Les espaces ruraux: où la rente (peu élevée) bloque un capital encore plus faible; espaces appauvris par les prélèvements de capitaux des métropoles, capitaux dont l'absence explique l'impossibilité d'édification, à l'origine même des paysages ruraux. Plus l'agriculture se modernise, plus les transferts de valeur peuvent se faire vers les métropoles; la taille et la richesse de ces dernières sont donc nécessairement réglées par le niveau de productivité agricole, puisque le prélèvement des métropoles sur les campagnes n'est pas infini: il faut bien laisser aux agriculteurs de quoi vivre.

Ce dernier point éclaire la "loi" de la métropolisation de F. Moriconi-Ebrard, où la population métropolitaine est une fonction de la population urbaine: on sait depuis longtemps que le taux d'urbanisation est une fonction de la productivité agricole, or puisque nous venons de démontrer qu'il en était de même du taux de métropolisation, il en découle qu'urbanisation et métropolisation sont *in fine* réglées par le niveau de productivité agricole, d'où leur interdépendance qu'exprime la "loi" de Moriconi-Ebrard.

Toutefois, ce schéma se modifie depuis l'arrivée de l'économie au Point nodal (qui converge avec l'encombrement physique des métropoles). Non seulement la croissance urbaine se tarit au fil des dynamiques centrifuges des activités et des habitants (périurbanisation), mais la surproductivité métropolitaine est elle-même atteinte par la crise (cf. §1.3, en bas) et se fait plus sélective. Corrélativement, les périphéries, à toutes les échelles, sont redynamisées; ce qui s'apparente à une véritable inversion spatiale d'une ancienne dynamique centripète quasi millénaire. La puissance publique, qui ne comprend guère ces évolutions, finance désormais des plans d'aménagement à la fois coûteux et vains, en tentant la promotion de transferts d'externalités dans des espaces "multipolaires". Si l'espace est bien le reflet de cette nouvelle dynamique économique, vouloir rééquilibrer ce dernier dans un contexte de politiques économiques de plus en plus inégalitaires revient à essayer de remplir le tonneau des Danaïdes.

### 3. Les formes géographiques et leur construction - Les lois des morphologies spatiales

La Théorie du Rachat explique les liens entre l'économie d'une part, et les formes et les paysages urbains, métropolitains, péri-urbains, et ruraux, d'autre part. Elle reprend les deux principaux types de formes reconnus en géographie urbaine.

- Les formes "centrées": agglomérées, concentriques.

- Les formes "excentrées": "en secteurs", linéaires, axiales.

La Théorie du Rachat associe ces formes à des dynamiques spatiales du capital et du travail qui les construisent: soit centripètes, soit centrifuges. Ces mobilités peuvent en outre être soit contrôlées, soit subies. Ces dynamiques spatiales jouent enfin dans des conjonctures économiques positives, ascendantes, ou au contraire, dépressionnaires, de crise.

Les déterminismes à l'action, dans le temps et dans l'espace, débouchent sur des processus spatiaux dominants, ou secondaires, qui complètent les premiers.

#### 3.1. Les formes centrées

##### 3.1.1. Dans une société à pouvoir d'achat élevé: les formes circulaires

La conjoncture est dans ce contexte décroissante, ou stagnante, à l'exception de la période des Trente Glorieuses où la forte hausse de la production et de la productivité - liée au Rachat en pleine propriété qui introduit des quantités colossales de valeur sur le marché - permet la hausse des salaires réels en période de croissance économique. Car c'est bien en effet le mouvement multiséculaire contracyclique de ces salaires jusqu'à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, et plus précisément leur hausse, qui détermine l'existence de ces formes centrées. Les villes abritent des populations à pouvoir d'achat élevé, polarisant l'économie. Le capital suit cette tendance, attiré par ces marchés urbains. La population

aisée contrôle sa mobilité, qui peut être centripète (rassemblement dans les villes à externalités) ou centrifuge (évasion), selon les catégories de dynamiques spatiales de Gilles Ritchot (1985). Cette conjoncture d'ensemble est qualifiée de "parasite", car la consommation prime sur l'investissement (l'inverse n'est pas sans inconvénients non plus, comme il sera exposé plus loin). Le paroxysme de la situation est la "crise parasite", déjà rencontrée dans l'Histoire (déclin médiéval, 1300-1450; règne de Louis XIV...). Mais, au plus profond du *trend* dépressionnaire, le Rachat parvient à se réenclencher, tiré par le potentiel de consommation des salaires réels, paradoxalement très élevés, et l'expansion succède alors à la crise.

La conjoncture des "Trente Glorieuses" est, nous l'avons vu, un cas particulier dans l'Histoire, avec la conjonction d'un taux de croissance et d'un pouvoir d'achat tous deux élevés; l'exode rural nourrit alors l'essor urbain, selon une dynamique centripète, même si les banlieues s'accroissent par un mouvement centrifuge indirect (densité et rentes trop élevées au centre des villes pour recevoir ces flux migratoires centripètes).

Dans ces sociétés à pouvoir d'achat élevé, les attracteur spatiaux prennent une forme ponctuelle, celle des marchés où ce pouvoir d'achat s'exerce, générant une forme circulaire des agglomérations et une organisation concentrique de l'espace. De même, dans les campagnes, se développent des "villages-tas" et des finages circulaires qui se décomposent en parcelles trapues issues du découpage naturel du cercle.

Cette disposition circulaire ou concentrique s'apparente aux modèles d'Alonso et de Burgess, avec la rente décroissant du centre vers la périphérie. Le modèle concentrique de Von Thünen est également pertinent pour la localisation des activités productives et l'organisation des paysages urbains et ruraux.

### 3.1.2. Le réseau urbain des formes centrées

L'analyse des réseaux urbains appartenant au modèle circulaire introduit (à l'échelle des réseaux urbains) des discontinuités - autrement dit les distances entre les villes - qui ont une propriété remarquable: leur équidistance, qui permet de minimiser et d'égaliser les coûts de transport entre ces villes. Cette structure spatiale semble rejoindre un modèle célèbre de la géographie: celui des "lieux centraux", imaginé par Walter Christaller en 1933, qu'August Lösch a tenté de formaliser en 1940. On notera toutefois une différence essentielle entre les réseaux "parasites" de la Théorie du Rachat (modèle de déséquilibre) et ceux de Lösch et Christaller (modèle d'équilibre). Dans la Théorie du Rachat, ce sont les équidistances entre les villes qui caractérisent les réseaux urbains parasites, alors que les hiérarchies urbaines qui s'y insèrent relèvent d'un autre ordre de causalité: elles proviennent de la structure spatiale des rentes foncières et de la dynamique économique et spatiale qui en est à l'origine (Rebour 2011; ci-dessus: §2.2).

Chez Lösch et Christaller, au contraire, les structures hiérarchiques sont inhérentes au modèle, elles en sont un caractère fondamental lié aux concepts de "portée" d'un bien (distance de vente possible de ce bien avant que le coût de transport annule le profit) et de "seuil" (quantité de biens nécessaire à produire pour réaliser un revenu suffisant). Ainsi, les réseaux de "lieux centraux" christallériens sont organisés d'une part par les aires de chalandise, qui créent l'espacement régulier des centres urbains hiérarchisés, et d'autre part par des externalités urbaines (présence du marché; économies d'échelle favorisant des regroupements de producteurs). Chaque ville est



placée au centre de la zone d'influence qui correspond à son niveau hiérarchique, et un équilibre spatial partiel détermine des équidistances générales entre les villes. Le commerce est maximisé dans un marché central ou dans des marchés secondaires équidistants, optimisant ainsi les ventes à la population locale.

De plus, l'équilibre spatial, concept fondamental chez Lösch et ses nombreux adeptes n'est qu'un cas particulier (salaires égaux à la productivité marginale du travail, ce qui est peu réaliste) de la théorie du Rachat, dans laquelle tout espace où les salaires sont supérieurs à cette productivité (cf. §3.1.1) engendre également des réseaux de villes équidistantes. En somme, les réseaux urbains "parasites" de la Théorie du Rachat ne relèvent ni des mêmes causalités, ni surtout du même paradigme que ceux de Christaller. La Théorie du Rachat révèle de surcroît les contradictions de la théorisation de Lösch, qui introduit (nécessairement) les rendements croissants pour expliquer l'urbanisation, alors qu'ils sont incompatibles avec l'équilibre spatial de la Théorie néoclassique (Aydalot, 1980), à laquelle Lösch tente pourtant de rattacher les lieux centraux de Christaller.

Curieusement, la Théorie du Rachat peut "retomber" sur des formes identifiées par Christaller, mais qu'elle explique de manière tout-à-fait différente; tandis que la dynamique des économies d'échelle ("rendements croissants") joue de toute sa force, nous le verrons bientôt, dans une conjoncture longue "perverse" différente de la dynamique "parasite" décrite dans ce paragraphe. De la sorte, le modèle des réseaux urbains de la Théorie du Rachat échappe au reproche fréquemment adressé à celui de Lösch et Christaller, à savoir son caractère statique, puisque (comme toute structure spatiale) ces réseaux s'organisent différemment, selon les tendances de la conjoncture économique longue. Ainsi, si les déséquilibres économiques produisent en régime "parasite" des formes centrées, liées à des écarts productivité/salaire favorables aux travailleurs (Rebour, 2000, chapitre XI), en revanche, au cours d'un *trend* de croissance inflationniste (cf. §1.2), en régime "pervers", des déséquilibres inverses, favorables aux détenteurs de capitaux, accroissent fortement les inégalités et modifient alors la forme des agglomérations et de leurs réseaux, qui deviennent excentrés.

## 3.2. Les formes urbaines excentrées

### 3.2.1. Un déterminisme économique puissant

Considérons une conjoncture où les rendements et la production sont croissants. Les déséquilibres économiques et sociaux le sont aussi: la demande (rentiers, investisseurs) est en avance sur la production, et les profits sur les salaires. Cette conjoncture, où l'inflation gonfle les profits et rogne les salaires, est dite "perverse". Ce type de croissance pousse à l'agglomération (§2.1). Les dynamiques spatiales sont centripètes, l'urbanisation bat son plein. Les villes s'agrandissent, sous le flot des immigrants souvent rejetés en périphérie, avec toutefois une distorsion de l'ancienne organisation circulaire.

Historiquement, des périodes comme le "beau" Moyen-Age, la Renaissance et surtout la Révolution industrielle produisent, certes une forte croissance économique, mais aussi de profondes inégalités sociales. Ces dynamiques sont reflétées dans l'organisation des villes: quartiers industriels, quartiers aisés, découpent le tissu urbain

en secteurs cardinaux (depuis 1939, le modèle de Hoyt traduit cette organisation). Face au faible pouvoir d'achat des salariés, il devient nécessaire, pour les agglomérations productives, d'exporter la part, parfois majoritaire, de la production qui n'est pas consommée sur place. C'est la raison pour laquelle, dans une telle conjoncture, les attracteurs spatiaux deviennent désormais axiaux, pour maximiser le potentiel d'exportation et en minimiser les coûts de transport. Ce sont alors les axes de communications qui guident la croissance de ces nouveaux quartiers "excentrés", et qui déterminent des structures intra-urbaines sectorielles. Villes et villages s'étendent le long des axes de communications et de transports pour faciliter les exportations dominantes. Les réseaux urbains de lieux centraux en sont en outre logiquement déconstruits.

### 3.2.2. Des réseaux de "foyers excentrés"

Les marchandises et les capitaux circulent à une échelle élargie dans les réseaux urbains. Les agglomérations situées sur leur parcours s'en voient renforcées, dynamisées, tandis qu'y apparaissent des quartiers excentrés. Le réseau cristallin préexistant est ainsi déformé par cette circulation de "flux pervers". On peut citer comme exemples les axes Paris-Rouen-Le Havre, Paris-Lyon-Marseille, les bassins industriels du Nord et de l'Est. Hors de ces axes d'importance nationale ou même régionale, les anciens centres parasites, les lieux centraux de la période antérieure déclinent. Seuls les lieux centraux situés également sur les nouveaux axes porteurs voient leur croissance se prolonger. C'est même probablement dans ces villes, à la fois situées en position de lieux centraux et de foyers excentrés, qu'il faut chercher l'origine des métropoles. Elles croissent en effet continuellement, quelle que soit la conjoncture: croissance parasite en période de crise et croissance perverse en période d'expansion économique. Tel n'est pas le cas de certains centres administratifs locaux qui sont au contraire les principales victimes de ces substitutions d'externalités. Ainsi, par exemple, Draguignan, petit centre administratif, choisi par la Révolution pour sa position centrale dans le département du Var, a été finalement déchu de son rang de préfecture au profit de Toulon, port situé sur l'axe pervers côtier méditerranéen. Ainsi en est-il aussi de nombreuses petites sous-préfectures qui ont disparu, emportées par les flux pervers de la croissance économique du XIX<sup>ème</sup> et du début du XX<sup>ème</sup> siècles.

De puissantes substitutions d'externalités, alors que l'économie change d'échelle, réorganisent ainsi l'espace géographique. Notons que l'inertie des réseaux urbains est cependant très forte, et peut parfois les maintenir dans leurs formes antérieures, alors que la conjoncture a changé, en particulier les plus grandes villes qui représentent des marchés importants. Mais les métropoles sont pour la plupart, nous l'avons vu, à la fois en position de lieux centraux - au coeur d'hexagones emboîtés - et de foyers excentrés - sur des axes majeurs -, comme Paris, Londres ou Moscou, pour prendre des exemples sur le continent européen.

L'arrivée au Point nodal modifie profondément la donne.

### 3.3. Les formes urbaines au Point nodal et la désurbanisation centrifuge

L'économie a perdu ses capacités de croissance. La Crise longue se caractérise par les rendements décroissants et la dépression, avec baisse des salaires réels. C'est pourquoi

l'on retrouve certains mécanismes "pervers" expliqués ci-dessus. Des masses de capitaux cherchant un emploi peinent à s'investir, et à susciter une demande, par ailleurs déficiente. C'est pourquoi les grands travaux d'urbanisme et d'aménagement, avec le soutien de la puissance publique, sont souvent leurs bouées de sauvetage.

### 3.3.1. Des formes urbaines en secteurs, mais centrifuges

Les inégalités sociales croissantes confirment les oppositions entre secteurs urbains cardinaux.

Les entreprises tentent des affaires lointaines, d'où l'importance de la localisation le long des axes de transports extravertis. Des entrepreneurs innovateurs adoptent une certaine dispersion, au plus près de marchés locaux et de plus en plus segmentés par les inégalités croissantes, qu'ils ont pu identifier.

Les grandes masses des ménages modestes et des entreprises peu rentables se déplacent vers les périphéries urbaines et leurs coûts fonciers plus faibles, en particulier dans les angles morts, loin des axes commerciaux.

Les dynamiques spatiales sont donc centrifuges. L'étalement urbain et la péri-urbanisation se déploient. La ville se défait: le processus peut être nommé "désurbanisation" (Ferrier, Guieysse, Rebour, 2010), car historiquement, l'urbanisation s'est toujours appuyée au contraire, sur des flux centripètes.

### 3.3.2. Les formes "Centre / Périphérie" de la Crise

La puissance des flux centrifuges est telle, que des formes "centrifuges-circulaires" élargies se font jour. Ce sont les auréoles étalées de la péri-urbanisation proche et lointaine, qui se terminent dans les campagnes paupérisées. Les agglomérations urbaines de la Crise peuvent donc aussi faire apparaître des schémas circulaires, selon les différences de richesse dans l'espace, dont la compréhension nécessite d'élargir l'analyse jusqu'à l'espace rural.

Ces auréoles apparaissent d'autant mieux que les formes linéaires supportées par des axes exportateurs ne se développent qu'à partir d'espaces encore dynamiques, qui ont tendance actuellement à ne plus irriguer que des réseaux métropolitains. Les "structures perverses" apparaissent cependant en surimpression - dans la mesure où le commerce, en particulier importateur, est loin d'être négligeable - par des axes particulièrement denses et/ou valorisés, et des angles morts où sont reléguées des populations périurbaines paupérisées, piégées par le coût de leurs déplacements obligatoires vers des emplois lointains et des supermarchés où l'on ne peut se rendre qu'en voiture. Ces conditions de vie précarisées par l'organisation spatiale du Point nodal dressent en particulier la carte des votes "radicaux" et protestataires.

### 3.3.3. Dynamiques centrifuges multiscalaires, inversions spatiales et métropolisation

La métropolisation se place dans un grand jeu économique et géographique à somme nulle, sinon négative. Ce n'est pas un processus d'urbanisation, mais un profond bouleversement de l'espace géographique durant la Crise, qui met en concurrence les territoires, à plusieurs échelles. L'hypertrophie métropolitaine analysée plus haut est la

forme géographique d'une économie du "Point nodal", à rendements décroissants, qui ne peut plus irriguer l'ensemble du corps social et des territoires. Les périphéries délaissées sont les quartiers urbains paupérisés, les espaces ruraux, les petites villes, et aussi les villes moyennes. La mondialisation et la métropolisation font vivre un archipel urbain de ségrégation, sans projet autre que la survie de capitaux fictifs (spéculatifs).

Les dynamiques centrifuges de la Crise, et les substitutions d'externalités qui les accompagnent, peuvent même entraîner une inversion des hiérarchies spatiales, en particulier à l'échelle régionale. La Crise entraîne une destruction de Richesse dans les vieilles régions industrielles (anciens "foyers excentrés"), et transfère une partie de la Valeur correspondante vers les anciennes périphéries. Ainsi "les Suds" prennent leur essor, se développent, et retrouvent ainsi une marge d'autonomie, jusque-là confisquée par le "Nord". Dans les pays industriels le déclin épargne une partie des métropoles-mais pas toutes-, tandis que dans "les Suds" le regain de développement concerne l'ensemble de l'espace, même si l'exode rural - qui au contraire des pays développés n'a pas disparu - favorise les villes.

Au total, c'est bien une nouvelle dynamique centrifuge, à toutes les échelles, qui fait désormais loi depuis plus de quarante ans dans les grands pays développés, favorisant les périphéries et déclassant les centres à l'inverse de mille ans d'histoire : périurbanisation à l'échelle régionale, inversions des vieux clivages à l'échelle nationale, et mondialisation à l'échelle internationale, où les "nouveaux pays industriels" sont en passe, sinon de supplanter, au moins de menacer la Triade en termes de dynamisme économique et de flux de capitaux.

La Théorie du Rachat replace l'organisation de la société et de l'espace géographique dans leur mouvement historique, dans le développement des forces productives, dont l'organisation et le financement sont arrivés à leurs limites - du moins pour ce qui est des pays industriels aujourd'hui.

Il reste à repérer, dans le foisonnement des initiatives qui malgré tout fleurissent dans les périphéries, les pistes pour un éventuel nouveau départ... pour une nouvelle forme de Rachat?

#### Notes bibliographiques

Aydalet Ph., 1980, *Dynamique spatiale et développement inégal*, Economica, Paris, 2<sup>ème</sup> éd., 352 p.

Bourdeau-Lepage L., Huriot J-M., 2009, *Economie des villes contemporaines*, Paris, Economica, 370 p.

Combes P-P., Mayer T., Thisse J-F., 2006, *Economie géographique*, Paris, Economica, 397 p.

Christaller W., 1933, *Die zentralen Orte in Süddeutschland*, Iéna, Gustav Fischer, 331p.; 1966, *Central places in Southern Germany*, Englewood Cliffs (New-Jersey), Prentice-Hall, 230 p.

Davis K., *World urbanization 1950-1970*, Berkeley: Institute of International Studies University of California, 1971-1972; Vol. 1: *Basic data for cities, countries and*

*regions*; vol. 2: *Analysis of trends, relationships, and development*.

Davis K., 1976, *World urbanization, 1950-1970*, Greenwood Press, Westport, Conn., 319 p.

Desmarais G., Ritchot G., 2000, *La Géographie structurale*, Paris, L'Harmattan, 147 p.

Ferrier J-P., Guieysse J-A., Rebour T., 2010, *L'étalement urbain dans les pays développés-Désurbanisation ou post-urbanisation?* Sarrebrück, Editions universitaires européennes, 200 p.

Le Bras H. (1994), *Les limites de la planète*, Flammarion, Paris, 348 p.

Moriconi-Ebrard F., 1998, "La loi de la métropolisation: un modèle pour la croissance des systèmes urbains", *Revue géographique de Lyon- Géocarrefour*, vol.73.1, p. 55-70.

Rebour Th., 2000, *La théorie du Rachat - Géographie, Economie, Histoire*, Paris, Publications de la Sorbonne, 258 p.

Rebour Th., 2011, *Hiérarchies urbaines - De l'organisation trimorphique de l'espace géographique*, Sarrebrück, Editions universitaires européennes, 248 p.

Ritchot G., Feltz C. (1985), *Forme urbaine et pratique sociale*, Le Préambule, Montréal, 303 p.

Starrett D., 1978, "Market Allocation of Location Choice in a Model with Free Mobility", *Journal of Economic Theory*, vol. 17, p. 21-37.