Document generated on 07/16/2025 6:56 p.m.

Les Cahiers de lecture de L'Action nationale

# Le logement à Cashcity

## LOUIS GAUDREAU, *Le promoteur, la banque et le rentier. Fondements et évolution du logement capitaliste*, Montréal, Lux, 2020, 448 pages

Chantale Lagacé

Volume 15, Number 2, Spring 2021

URI: https://id.erudit.org/iderudit/95360ac

See table of contents

Publisher(s)

Ligue d'action nationale

ISSN

1911-9372 (print)
1929-5561 (digital)

Explore this journal

Cite this review

Lagacé, C. (2021). Review of [Le logement à Cashcity / LOUIS GAUDREAU, *Le promoteur, la banque et le rentier. Fondements et évolution du logement capitaliste*, Montréal, Lux, 2020, 448 pages]. *Les Cahiers de lecture de L'Action nationale*, *15*(2), 7–9.

Tous droits réservés © Ligue d'action nationale, 2021

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/

érudit

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

https://www.erudit.org/en/

# Le logement à Cashcity

Chantale Lagacé
*Professeure de sociologie au Collège Montmorency*

Louis Gaudreau
**Le promoteur, la banque et le rentier. Fondements et évolution du logement capitaliste**
Montréal, Lux, 2020, 448 pages

Pourquoi le condo a-t-il actuellement la faveur des promoteurs immobiliers dans les grandes villes ? Et pourquoi la maison unifamiliale de banlieue s'est-elle imposée comme idéal d'habitat ? Comment se fait-il que les évictions consécutives à des rénovations soient monnaie courante dans certains quartiers ? Selon Louis Gaudreau, c'est parce que le logement est « encastré dans le mode de production capitaliste », ce qui signifie qu'il participe à la production et à la valorisation du capital. Il s'agit donc non seulement d'un habitat, mais aussi d'une marchandise et ses usages en découlent. Dans cette perspective, au moment où ils sont institués, les exemples précités font partie des « meilleures solutions » pour générer du profit. Gaudreau présente une sociologie historique qui découpe le temps du capitalisme en trois périodes : l'industrialisation, le fordisme et le néolibéralisme. Il y raconte comment seront progressivement affrontées (avec plus ou moins de succès) les contraintes à la valorisation du capital inhérentes à l'investissement dans l'immobilier : coût élevé, long délai de production, fixité, obsolescence, imprévus divers.

L'auteur montre que le logement n'est pas un secteur isolé du social : il se transforme au gré des changements sociaux et contribue à la transformation de la société. Du point de vue de l'auteur, les choix de consommation, de production et de financement, même s'ils sont concrètement portés par des individus, doivent être compris comme le résultat de contraintes sociales. En effet, les options disponibles et les cadres de l'action sont toujours donnés. Bien entendu, certains acteurs ont plus d'influence et de moyens pour définir et transformer le social, mais ils trouvent toujours des conditions favorables et des obstacles à leur action.

Sociologue, professeur à l'École de travail social de l'UQAM, Louis Gaudreau présente ici le prolongement de sa thèse de doctorat en sociologie. Son parcours académique découle d'une implication communautaire dans les questions de logement et d'immobilier. Il participe également aux travaux du Collectif de recherche et d'action sur l'habitat (CRACH) et de l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS).

## Le logement, source de production et de valorisation du capital

Il n'y a, en fait, pas « un marché » immobilier, mais bien « des marchés », se distinguant entre autres par les prix, les contraintes à la localisation, la sécurité d'emploi, les salaires. L'ouvrage n'a pas la prétention d'offrir une description empirique exhaustive des formes de logements, mais bien une analyse des transformations de l'économie capitaliste du logement ou des moyens par lesquels celui-ci a été soumis à l'impératif de générer du profit. Il s'appuie sur des formes urbaines typiques pour exposer une logique générale qui prend diverses formes selon les époques et les territoires.

**L'ouvrage doit son titre à trois acteurs emblématiques qui représentent la manière dont le logement est actuellement soumis à la logique de valorisation du capital dans les sphères de la production, de la consommation et du financement.**

L'industrialisation voit l'émergence de « l'habitat minimal ouvrier » puis de la maison unifamiliale de banlieue. Cette dernière devient le modèle de référence durant la période du fordisme, couplée à l'immeuble locatif. La période fordiste verra également les débuts du logement publiquement aidé. Bien que la maison unifamiliale de banlieue y demeure une référence, le moment néolibéral se caractérisera par la formule de la copropriété divise et par une revalorisation de la location qui voit s'installer une double dynamique. D'un côté, les loyers augmentent sous la pression des rénovations et de la gestion par les fonds immobiliers qui recherchent d'abord la rentabilité. De l'autre côté, et en conséquence, de plus en plus de gens sont refoulés dans des logements inadéquats et insalubres, faute de moyens.

La soumission du logement au capitalisme est progressive, de l'industrialisation jusqu'à nos jours. À l'origine, une logique rentière prévaut : l'accès au logement est entièrement déterminé par l'accès à de l'argent qui, industrialisation oblige, provient, pour l'immense majorité, du travail salarié. Cette contrainte pèsera si lourd qu'elle deviendra un obstacle à la logique même de rentabilité, ce qui, fordisme oblige, entraînera l'intervention de l'État, réclamée de plusieurs voix, y compris celles d'industriels. Dans la foulée de la crise des années 1930, et dans une approche globale de développement économique et social, l'État vise plusieurs problèmes liés aux logements : faibles salaires, logements construits rapidement et anarchiquement afin d'assurer tout juste la subsistance (l'habitat minimal ouvrier), développement non planifié de secteurs périphériques (pour fuir les quartiers industriels), obstacles au profit. C'est une logique organisationnelle qui prévaudra, produisant nombre d'institutions encore connues aujourd'hui : assurances publiques pour couvrir les hypothèques, logements aidés, plans d'urbanisation, accès élargi au crédit, dépersonnalisation du financement, etc. L'État soutiendra, dans une certaine mesure, la production de logements et le contrôle des loyers, mais davantage encore l'accès à la propriété et au crédit. Gaudreau fait bien la démonstration qu'en allégeant la contrainte liée à la logique rentière, loin de freiner le développement du marché, l'État y contribue. Au cœur des politiques de développement économique de l'époque, le logement deviendra un élément clef des interventions soutenant activement le consumérisme, appuyant lui-même le productivisme.

La critique néolibérale de l'interventionnisme étatique mènera à une individuation de la protection sociale et à une vision de soi comme entrepreneur. Dans le même mouvement, les actions entreprises pour rendre l'investissement immobilier plus liquide contribueront à ce que le logement soit de plus en plus considéré comme un actif et non plus seulement comme un habitat. La logique rentière revient donc en force, souvent même chez les petits propriétaires occupants.

suite à la page 8

## Le promoteur, la banque et le rentier

suite de la page 7

### Des rapports sociaux portés par des acteurs emblématiques

L'ouvrage doit son titre à trois acteurs emblématiques qui représentent la manière dont le logement est actuellement soumis à la logique de valorisation du capital dans les sphères de la production, de la consommation et du financement. Gaudreau nous explique comment ils en sont venus à jouer leurs rôles actuels, ainsi que les rapports qu'ils entretiennent entre eux.

Le promoteur est au cœur du « rapport de développement résidentiel », c'est-à-dire de l'ensemble de la construction, de l'appropriation et de l'aménagement du territoire ainsi que de la mise en marché des logements. Autrefois séparées, toutes ces dimensions tendent maintenant à être prises en charge par un seul acteur, qui contrôle ainsi davantage les conditions d'accroissement de la richesse. Il ne faut pas, pour autant, en conclure à l'absence de contraintes. Par exemple, en décidant des critères de financement, les institutions financières interviennent dans le choix des « produits » à mettre en marché. Les promoteurs sont aussi actifs pour influencer les conditions de réalisation de leurs projets, par exemple en intervenant dans les débats sur la réglementation et l'aménagement des territoires.

Le rentier est aujourd'hui au centre du « rapport de consommation résidentielle ». On parle ici des habitudes de vie et des préférences qui guident le choix des logements et les usages qui en sont faits. L'auteur reprend, de manière très utile, la distinction classique entre la valeur d'usage (l'habitat) et la valeur d'échange (la marchandise) et montre que pour certains segments du marché, les deux tendent aujourd'hui à se confondre. En effet, l'idéologie et les conditions de vie néolibérales ont fait en sorte que, même pour les propriétaires occupants, le logement devient autant, voire davantage, convoité pour son potentiel d'investissement que comme résidence. D'où le personnage du « rentier » mis en évidence par le titre. Le rentier, c'est ici l'occupant qui achète une propriété pour se loger, tout en concevant sa maison comme un actif qu'il pourra revendre à profit pour acheter une propriété d'une plus grande valeur ou pour d'autres projets (par exemple, pour financer sa retraite). Mais le rentier, ce n'est pas que le propriétaire occupant. Les fonds d'investissement accaparent aussi une partie – variable selon les villes – du marché immobilier, pour sa stricte utilité d'accroître le capital.

Enfin, le « banquier » soutient la financiarisation, le recours au crédit et établit les critères de jugement sur la solvabilité. Gaudreau raconte ici une passionnante histoire du prêt hypothécaire, celle de la dépersonnalisation et de la massification du recours au crédit pour financer l'achat immobilier. C'est aussi le récit de la transformation de l'endettement en occasion d'affaires.

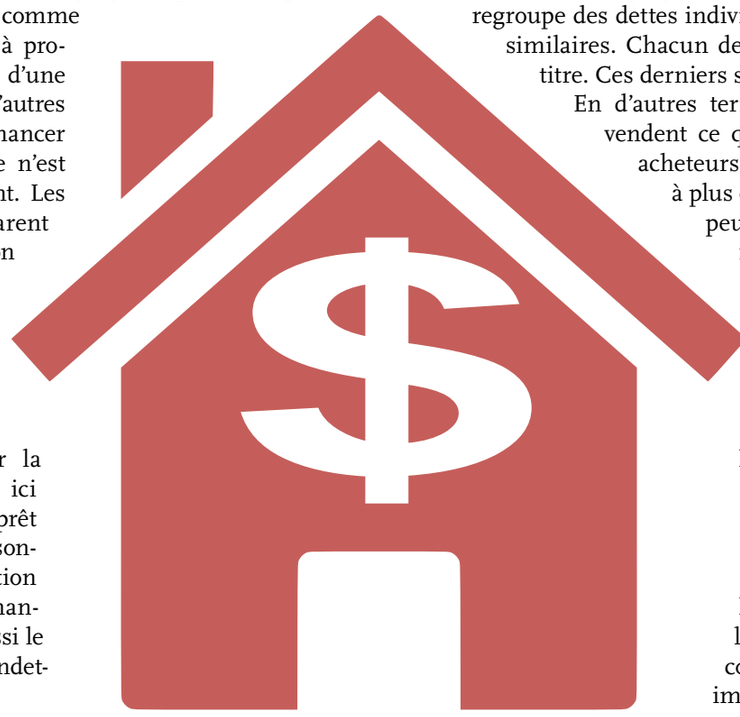
**L'auteur reprend, de manière très utile, la distinction classique entre la valeur d'usage (l'habitat) et la valeur d'échange (la marchandise) et montre que pour certains segments du marché, les deux tendent aujourd'hui à se confondre. En effet, l'idéologie et les conditions de vie néolibérales ont fait en sorte que, même pour les propriétaires occupants, le logement devient autant, voire davantage, convoité pour son potentiel d'investissement que comme résidence.**

### La logique néolibérale produit le rapport actuel au logement

L'auteur explique que durant la période fordiste, l'État a beaucoup fait pour étendre le crédit hypothécaire notamment en soutenant les institutions financières par le biais d'une assurance publique éliminant le risque du prêt ainsi qu'en allégeant les conditions faites aux emprunteurs. Un pas de plus est fait en période néolibérale. En effet, ne se limitant plus à assurer aux institutions financières des pratiques de prêts sans risque pour elles, l'assurance publique soutient maintenant une partie des titres financiers créés par la vente des dettes hypothécaires. Une autre manière de dire que l'État diminue le risque associé à la spéculation.

De plus, en phase néolibérale du capitalisme, le désinvestissement de l'État dans la protection sociale et la précarisation du salariat favorisent le recours grandissant au crédit et à l'investissement comme moyens de consommation et de pourvoi pour l'avenir. Se développe alors l'idéologie du sujet entrepreneurial, invité à vivre sa vie comme s'il s'agissait de mener des affaires et pour qui la sécurité tend à redevenir une responsabilité individuelle. L'injonction à investir pour assurer sa retraite, une éventuelle perte d'emploi ou encore l'éducation supérieure de ses enfants profite grandement à la reproduction du capital. Parce que le logement est maintenant un actif plus accessible, Gaudreau démontre que l'immobilier offre un ancrage matériel à cette idéologie.

D'abord parce que les produits immobiliers eux-mêmes, soit par les petits propriétaires, soit par des fonds d'investissement, sont achetés et vendus pour profit. Ils deviennent des actifs, comme on l'a déjà mentionné. Mais il y a plus. Les dettes hypothécaires sont elles aussi transformées en marchandises qui se négocient sur les marchés financiers. Elles font désormais partie des actifs de plus en plus considérés comme devant se substituer (en tout ou en partie) au filet de sécurité sociale chèrement acquis dans le passé. Comment les dettes sont-elles transformées en marchandises ? L'auteur explique très bien le détail, mais, en gros, on regroupe des dettes individuelles ayant des caractéristiques similaires. Chacun de ces regroupements constitue un titre. Ces derniers sont ensuite vendus sur le marché. En d'autres termes, les institutions financières vendent ce qui leur est dû. Cela permet aux acheteurs de ces titres de récolter des profits à plus ou moins court terme, parce qu'ils peuvent soit encaisser les intérêts ou revendre les titres à plus offrant. De leur côté, les institutions qui les vendent récupèrent des liquidités afin d'offrir d'autres prêts. Certains de ces titres sont même couverts par une assurance publique qui limite le risque associé à la spéculation. Et l'État, sous la forme d'obligations, participe lui-même à ce marché. En cela, ainsi que par la réglementation, loin de le freiner par son intervention, l'État se trouve, encore une fois, au cœur du développement du marché immobilier.



## Le promoteur, la banque et le rentier

suite de la page 8

### Une démonstration claire, rationnelle et exigeante du caractère social du capitalisme

Sans être de lecture facile, l'ouvrage est un modèle de clarté et de structure. L'exposé du cadre d'analyse en deux chapitres sert bien la synthèse sociohistorique. La lecture bénéficiera d'une connaissance au moins élémentaire des courants de pensée mobilisés par l'auteur, la pensée marxienne au premier chef. Autre force, qui tient tant de l'écriture que de la posture intellectuelle, en bon sociologue, l'auteur décrit et analyse la réalité avec sobriété et efficacité. On y sent bien l'engagement du chercheur dans son objet, ne serait-ce qu'en raison de son cadre théorique, mais l'ouvrage se situe résolument sur le terrain de l'analyse. En cela, l'auteur est fidèle à ce qu'il annonce au point de départ, à savoir qu'il porte une réflexion pouvant soutenir l'action, sans lui-même énoncer ce qui doit être fait, bien qu'il livre quelques pistes en conclusion. Il résiste en cela à l'injonction trop souvent faite aux chercheurs de trouver des solutions clef en main ou d'être constructifs, alors que les solutions relèvent du politique.

### Le sociologue et la pandémie

Difficile de lire cet ouvrage sans penser au confinement. Le travail et l'école, ayant lieu principalement hors du domicile depuis l'industrialisation y sont, pour plusieurs d'entre nous, de retour, questionnant ainsi l'aménagement de l'espace et les rapports domestiques. La récupération de cette situation par le commerce est déjà en cours, et l'on voit de nouvelles manières de nous convaincre de consommer liées au logement comme lieu de travail et comme lieu de vacances par exemple. L'habitat devient de plus en plus le lieu même où l'on fait ses achats. Voilà des exemples à petite échelle de l'encastrement du logement dans l'accumulation et la reproduction du capital (ou du logement comme « fonds de consommation » auquel l'ouvrage consacre un long développement).

Au-delà de ces observations quotidiennes, que pense Louis Gaudreau des effets de la pandémie sur le logement ? Il a accepté de nous livrer en entrevue quelques pistes de réflexion qui compléteront cette recension. Nous l'en remercions.

Depuis une bonne vingtaine d'années, des efforts sont faits pour remettre en question l'idéal de la maison unifamiliale de banlieue. On tente de convaincre les gens qu'on peut apprécier la vie urbaine dans des ensembles plus densément habités, avec tous leurs avantages : la proximité des services, la possibilité de faire les courses à pied, la diminution des temps de transport, la vie culturelle et sociale, l'effervescence. Bref, un travail culturel a été entrepris pour convaincre les gens d'habiter en ville, ciblant plus précisément deux segments de la population. Premièrement, les jeunes au début de leur vie professionnelle qu'on invite à « investir » dans un petit logement (par exemple les microcondos) comme levier pour un accès éventuel à une propriété plus importante. Deuxièmement, on courtise les nouveaux retraités, les incitant à se simplifier la vie et à se délester de leur surplus d'espace une fois les enfants partis et la fin de la vie active atteinte. Ce travail est à poursuivre, mais il semblait donner certains fruits, autour de la copropriété divise principalement.

Ce mode de vie et la proximité avec autrui qu'il suppose deviennent moins attrayants en temps de pandémie. Pour ne prendre qu'un exemple, disposer d'une piscine ou d'un local d'entraînement comporte moins d'avantages lorsqu'ils sont fermés. Sans compter que le télétravail permet l'éloignement et que les grands espaces reprennent de l'importance avec le confinement. Il y a donc un certain mouvement sur le marché, vers les banlieues et même les couronnes plus éloignées. C'est aux dépens des grandes tours d'habitation en copropriété que le mouvement se fait le plus sentir. Avec pour conséquence que, en dehors de Montréal, à certains endroits, les prix ont augmenté et les offres multiples également. Et, bien qu'il ne s'agisse pas d'un phénomène de masse, ce n'est pas non plus anecdotique ; le phénomène est de mieux en mieux documenté, tant par les journalistes que par les firmes et les courtiers qui suivent le marché.

**Il y a donc un certain mouvement sur le marché, vers les banlieues et même les couronnes plus éloignées. C'est aux dépens des grandes tours d'habitation en copropriété que le mouvement se fait le plus sentir. Avec pour conséquence que, en dehors de Montréal, à certains endroits, les prix ont augmenté et les offres multiples également.**

Malgré ce qui vient d'être dit, les prix restent élevés dans le marché immobilier montréalais. On pensait que les pertes d'emploi et l'incertitude économique allaient faire baisser les prix. Et contre toute attente, cela ne s'est pas produit. Pourquoi ? C'est encore difficile à expliquer en détail. Le rapport spéculatif ordinaire à l'habitation (le fait que l'habitat soit vu comme un actif, même par les petits propriétaires occupants) semble exacerbé. Or, qui sont les acheteurs ? Bien entendu, les professionnels du domaine et les grands propriétaires. Mais pas seulement. À Montréal, par exemple, beaucoup de petits propriétaires se servent de la plus-value de leur logement pour acquérir des propriétés plus coûteuses. Les acheteurs sont ceux qui possèdent déjà des actifs et souhaitent en augmenter la valeur. Ce qui pourrait restreindre encore davantage l'accès au logement pour les autres.

Louis Gaudreau précise bien qu'il est impossible de tirer des conclusions concernant un événement en train de se produire et encore plus de prédire l'avenir. Plusieurs faits observables sont nécessairement mal documentés. Il faudra se donner le temps d'avoir plus d'information avant de conclure. Par ailleurs, on ne sait pas s'il s'agit de phénomènes durables ou passagers et il est impossible de le savoir. Le chercheur a donc de longues années de travail devant lui. Pour notre plus grand intérêt. ❖