Document generated on 06/17/2025 4:21 a.m.

Cahiers de géographie du Québec

La norme pavillonnaire

Mythologie contemporaine, idéal urbain, pacte social, ordre industriel, moralité capitaliste et idéalisme démocratique

The spread of low-density housing Contemporary mythology, urban ideal, social contract, industrial organization, capitalist morals and democratic idealism

Guy Mercier

Volume 50, Number 140, septembre 2006

URI: https://id.erudit.org/iderudit/014087ar
DOI: https://doi.org/10.7202/014087ar

See table of contents

Publisher(s)

Département de géographie de l'Université Laval

ISSN

0007-9766 (print)
1708-8968 (digital)

Explore this journal

Cite this article

Mercier, G. (2006). La norme pavillonnaire : mythologie contemporaine, idéal urbain, pacte social, ordre industriel, moralité capitaliste et idéalisme démocratique. *Cahiers de géographie du Québec*, *50*(140), 207–239. https://doi.org/10.7202/014087ar

Article abstract

The explosion in low-density housing after the Second World War revolutionized the urban landscape of North America. The trend spread so rapidly and was adopted with such enthusiasm that it clearly touched a fundamental nerve in the nature of contemporary culture. While low-density housing is now coming under fire from numerous quarters, detached dwellings are still a prevalent choice, raising once again the question of why. In this context it seems important to examine the personal commitment required in taking out a mortgage, a necessary prerequisite for most North Americans wishing to acquire a detached house. It is significant that the development of the twentieth-century institution (ou this study demonstrates) that the personal commitment required in borrowing money is not merely a technical necessity linked to how an economic mechanism functions, but rather the manifestation of a passion that still strongly shapes the way Canadians and Americans inhabit and organize space.

Tous droits réservés © Cahiers de géographie du Québec, 2006

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/

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/

La norme pavillonnaire

Mythologie contemporaine, idéal urbain, pacte social, ordre industriel, moralité capitaliste et idéalisme démocratique

The spread of low-density housing
Contemporary mythology, urban ideal, social contract, industrial organization, capitalist morals and democratic idealism

Guy MERCIER
Université Laval
Guy.Mercier@ggr.ulaval.ca

Résumé

La poussée de l'habitat pavillonnaire après la Seconde Guerre mondiale a profondément bouleversé le paysage urbain en Amérique du Nord. La vitesse et l'extension de ce mouvement témoignent d'une intense ferveur, si bien que l'on ne doute pas qu'un trait fondamental de la culture contemporaine soit en cause. Il reste que l'habitat pavillonnaire essuie aujourd'hui de nombreuses critiques. Malgré ces critiques, l'habitat pavillonnaire demeure toujours très populaire, d'où la pertinence de se pencher à nouveau sur les raisons de l'adhésion qu'il suscite. Dans cette perspective, il semble important de s'interroger sur l'engagement personnel que suppose le recours au crédit hypothécaire nécessaire, dans la plupart des cas en Amérique du Nord, à l'accession à la propriété d'un pavillon. Il n'est certainement pas anodin que le crédit hypothécaire soit une institution dont l'évolution, au XX^{e} siècle, est intimement liée à celle de l'habitat pavillonnaire. Or il est possible de démontrer que l'engagement personnel qu'exige le crédit n'est pas qu'une simple condition technique liée à la mise en œuvre d'un mécanisme économique, mais la manifestation d'une passion qui, au Canada et aux États-Unis, modèle encore fortement la façon d'habiter les lieux et d'aménager le territoire.

Mots-clés

Banlieue, maison individuelle, périurbanisation, habitat pavillonnaire, État, capitalisme, crédit, hypothèque, politique d'habitation

Abstract

The explosion in low-density housing after the Second World War revolutionized the urban landscape of North America. The trend spread so rapidly and was adopted with such enthusiasm that it clearly touched a fundamental nerve in the nature of contemporary culture. While low-density housing is now coming under fire from numerous quarters, detached dwellings are still a prevalent choice, raising once again the question of why. In this context it seems important to examine the personal commitment required in taking out a mortgage, a necessary prerequisite for most North Americans wishing to acquire a detached house. It is significant that the development of the twentieth-century institution (ou this study demonstrates) that the personal commitment required in borrowing money is not merely a technical necessity linked to how an economic mechanism functions, but rather the manifestation of a passion that still strongly shapes the way Canadians and Americans inhabit and organize space.

Keywords

Suburbs, detached house, urban fringe, low-density housing, The State, capitalism, credit, mortgage, politics of habitat

Un créancier avait deux débiteurs ; l'un lui devait 500 pièces d'argent, l'autre 50. Comme ils n'avaient rien de quoi rembourser, il fit grâce de leur dette à tous les deux. Lequel des deux l'aimera le plus ?
Luc 7, 40-43

La banlieue pavillonnaire nord-américaine[1]

L'habitat pavillonnaire a connu une formidable poussée en Amérique du Nord depuis la Seconde Guerre mondiale. Constituant une *banlieue*[2] en rapide expansion, cet habitat de faible densité a largement repoussé les marges de l'urbanisation (Rusk, 2003). Le phénomène – le *suburban scattering* qu'évoquait jadis Gottmann (1961 : 166 et suiv.) – a pris tellement d'ampleur que l'on n'hésite pas à écrire que les États-Unis et le Canada sont désormais des *suburban nations* (Duany *et al.*, 2000 ; Gutfreund, 2004 : 1 ; Harris, 2004 : 6). Pas étonnant que le paysage qui en résulte soit considéré comme la marque même, voire l'emblème, d'un style de vie proprement nord-américain (Hayden, 2003 : 17). Bien qu'évidente, la ferveur dont témoignent la vitesse, l'extension et l'impact de ce mouvement n'en demeure pas moins difficile à expliquer. Certes, on ne doute pas qu'un trait fondamental de la société contemporaine soit en cause (Smith, 2006 : 211 ; Ghorra-Gobin, 2003 : 38), mais encore faut-il en préciser les contours.

Le présent essai s'attache à cette question en posant que la banlieue pavillonnaire, même si elle peut paraître opposée à l'idée que l'on se fait de la ville, porte en fait le sceau d'un véritable *mode d'urbanisation*, aujourd'hui dominant en Amérique du Nord (Smith, 2006 : 212) et en voie, peut-être, d'étendre son emprise ailleurs dans le monde (Lussault, 2003 : 696). Cette domination, au plan quantitatif, est assez facile à établir. Considérant l'espace occupé, la population concernée et les investissements consentis, sa prépondérance, aux États-Unis et au Canada, ne fait aucun doute. Reste encore à savoir pourquoi l'habitat pavillonnaire a-t-il fait l'objet d'un tel engouement (Gutfreund, 2006 : 160). Car on a beau expliquer que le résultat est à la hauteur des très grands moyens déployés à cet effet par les pouvoirs publics, les entreprises et les ménages, cela indique tout au plus comment l'habitat pavillonnaire a pris de l'expansion et non pas pourquoi il a suscité une aussi forte adhésion.

On ne peut évidemment pas s'interroger sur les raisons de l'*urbanisation pavillonnaire* sans tenir compte des moyens qui y sont mis en œuvre. Néanmoins, ne faut-il pas aussi envisager qu'il y ait, pour expliquer ce mouvement de grande ampleur, des motifs qui sont au cœur même de ce qui serait une *identité* nord-américaine, voire occidentale ? Or si, comme Nemo (2004 : 7), on définit l'Occident « par l'État de droit, la démocratie, les libertés intellectuelles, la rationalité critique, une économie de liberté fondée sur la propriété privée », c'est en conséquence la nature même de ces éléments et de leur intrication qu'il convient d'interroger pour comprendre l'urbanisation pavillonnaire. Une telle entreprise, il est vrai, est bien ambitieuse, sans compter qu'elle s'expose – surtout quand on y consacre comme ici trop peu de pages – au risque d'effleurer à peine le sujet ou de le simplifier outrageusement. Mais si l'on croit au projet d'une connaissance des causes profondes de l'urbanisation pavillonnaire, n'est-on pas obligé, malgré tout, d'analyser ce phénomène dans sa longue durée et dans ses ressorts premiers ?

Une telle perspective invite à explorer le problème sous différents angles, à examiner ce qui, à la fois dans la culture, dans le politique et dans l'économie, fournit à l'urbanisation pavillonnaire sa pleine signification. On peut même envisager, comme nous le faisons ici, que cette signification se tienne au lieu même de l'articulation de ces trois dimensions. Notre hypothèse à cet égard est que l'urbanisation pavillonnaire doit être entendue comme une *norme*. Une norme, selon Hans Kelsen (1996 : 2), est ce qui « ordonne ou prescrit » que « quelque chose doit avoir lieu ». Édictée par le pouvoir public ou – dans une perspective sociologique plus large, c'est-à-dire moins strictement légale, juridique et administrative – par une figure en position d'autorité, la norme exige ou recommande que les personnes physiques et morales assujetties à ce pouvoir ou à cette autorité « se comportent d'une manière déterminée » afin d'achever une intention particulière. Or pour prendre la pleine mesure d'une norme, il est nécessaire de considérer l'instance qui la fonde et la met en œuvre. Comment en effet saisir le sens d'une norme sans avoir une certaine idée de ce qui établit la *normativité* ? C'est pourquoi nous faisons également hypothèse qu'il existe un *monde des normes*[3] qui cheville le *monde des choses* (c'est-à-dire l'économie) au *monde des mots et des images* (c'est-à-dire la culture), et que ce chevillage fait en sorte que les mots et les images, d'une part, et les choses, d'autre part, deviennent des causes réciproques (Mercier, 2005b). Autrement dit, à l'instar de Legendre (2004 : 103), nous concevons que le *monde des normes* doit être appréhendé « en tant que niveau d'organisation spécifique de l'être humain ». Vue selon cette perspective, l'urbanisation pavillonnaire nord-américain n'apparaît donc plus seulement comme un produit de l'économie ou comme une inflexion de la culture ; elle serait en soi, de même que la condition sociale qu'elle incarne, un *devoir-être* qui dynamise à la fois l'économie et la culture.

Pour retracer la normativité qui structure l'urbanisation pavillonnaire, nous proposons une démarche progressive qui, partant d'une première description géographique et historique, cherche à dégager l'assise passionnelle de cette urbanisation. Nous supposons en effet que si une norme est en cause, celle-ci n'est pas une pure fantaisie des pouvoirs publics ou des figures d'autorité qui agissent au sein de la société nord-américaine. Cette norme doit au contraire correspondre à ce qui apparaît comme un véritable drame. Car si la norme suscite l'adhésion, si elle inspire le respect, c'est qu'elle emporte la conviction que le drame en cause peut, grâce à elle, être dénoué. Dès lors la norme devient objet de passion, puisqu'il en va non pas de la satisfaction d'un besoin, mais de l'apaisement d'une peur. Or le sens de ce drame n'est jamais appréhendé sinon qu'à travers ce qu'en dit et en montre la culture (le monde des mots et des images). C'est pourquoi, aussi réel puisse-t-il être, le drame se dit et se montre toujours telle une *dramatisation* (Legendre, 2004 : 110), où la cause et l'effet du danger en question sont racontés, de même qu'y est suggéré l'attitude à prendre pour y faire face. Et cette dramatisation, soutenons-nous en suivant Northrop Frye, repose nécessairement sur une *mythologie*, une mythologie contemporaine en l'occurrence. L'armature mythologique sous-jacente à la passion pavillonnaire, nous la cherchons dans le récit mythique où s'énonce l'espoir qu'a pu inspirer l'urbanisation pavillonnaire. Toutefois, si ce récit, au-delà de l'espoir qu'il formule, a pu mobiliser autant, c'est, croyons-nous, que l'urbanisation pavillonnaire a donné à chacun qui s'y engage la possibilité de vivre une *expérience de vérité* qui fait de lui un acteur déterminant du dénouement du drame. Or cette expérience, avançons-nous, l'urbanisation pavillonnaire offre de la vivre au sein même du monde des choses (l'économie) en organisant et en favorisant l'accès de chacun, via le crédit, à la petite propriété

résidentielle et, plus généralement, à la consommation. C'est à ce niveau, pensons-nous, que la norme pavillonnaire se révèle être à la pleine mesure de la dramatisation qui la met en scène.

Tableau

Avant d'aborder de front cette question, il convient de s'entendre sur ce qui pourrait être considéré comme les caractéristiques élémentaires de la banlieue pavillonnaire nord-américaine. Nous proposons, comme première approche, d'en retenir quatre. L'exercice, réducteur par définition, prête inévitablement le flanc à la critique, dans la mesure où il tend à enfermer dans des généralisations ce qui est dans les faits varié et changeant (Smith, 2006 : 219 et suiv. ; Gilbert, 2006). Sans nier l'importance de la diversité et de la mutation de l'habitat pavillonnaire, le portrait qui se dégage de l'exercice, aussi imparfait soit-il, offre néanmoins l'avantage de poser les premiers jalons de notre réflexion.

Envahissement

La conception que l'on se fait de la banlieue nord-américaine est rarement dissociée de la conviction d'un déferlement, surtout depuis la Seconde Guerre mondiale, de la ville sur la campagne environnante (Gutfreund, 2006 ; Suberchicot, 2006 ; Ritchot *et al.*, 1994). Il est vrai que les faits ne manquent pas de conforter cette idée. Par exemple au Canada, de 1971 à 2001, l'*espace urbain*, tel que défini par Statistique Canada, doubla ou presque, passant de 16 000 km^2 à 31 000 km^2, alors que la population urbaine (également selon la définition de Statistique Canada) progressa seulement de 50 %, passant de 16 millions à 24 millions. Cette extension *urbaine* se faisant à 45 % sur des terres agricoles cultivables (Hofmann, 2001 ; Hofmann *et al.*, 2005 : 6-7). Dans certaines villes l'effet est encore plus saisissant. Ainsi, dans la région de Québec, la superficie de la *zone d'habitat urbain continu* (mesurée selon les indications des cartes topographiques au 1/50 000 du ministère canadien des Ressources naturelles) augmenta de 630 % (de 36,9 km^2 à 269,3 km^2) entre 1950 et 2000, tandis que sa population ne crût que de 35 % durant la même période[4].

À n'en pas douter, l'envahissement pavillonnaire a exercé une pression sur le territoire, tout particulièrement sur le territoire agricole. Certes, il n'est pas facile d'en évaluer exactement les conséquences sur l'agriculture, puisque cette dernière, parallèlement, a elle aussi beaucoup évolué, notamment en augmentant sa productivité. Mais la pression sur le territoire agricole constitue-t-elle le principal problème en l'occurrence ? Le problème n'est-il pas plutôt, plus largement, la forte consommation voire le gaspillage de ressources et d'énergie qu'exigent la production et l'occupation du *territoire pavillonnaire* ? La question, dans cette perspective, serait donc de savoir si l'urbanisation pavillonnaire, véritable enjeu environnemental (Boisvert et Negrón-Poblete, 2004), n'a pas engendré une ville qui ne serait pas viable au plan écologique, une « ville insoutenable » (Berque *et al.*, 2006).

Domination

La banlieue nord-américaine porte l'empreinte d'un zonage qui, pour assurer une stricte séparation des *fonctions urbaines*, a réservé de vastes secteurs à la seule fonction résidentielle, plus particulièrement à l'habitat de faible densité (Ghorra-Gobin, 2003 : 53-60). La fonction résidentielle a ainsi été séparée des activités industrielles qui, surtout après la Seconde Guerre mondiale, ont elles aussi connu une relocalisation en périphérie urbaine. Encore là, le mouvement a obéi à un zonage qui a confiné la plupart des infrastructures de production et d'entreposage dans des parcs dits industriels. Les activités commerciales, quant à elles, sont soit localisées dans des foyers anciens – villages ou petites villes – que la périurbanisation a absorbés ; soit le long de routes qui existaient déjà avant l'invasion banlieusarde ; soit dans des centres ou des secteurs commerciaux, contemporains de la périurbanisation, qui regroupent commerces et services. Parfois, la concentration d'emplois est si forte dans ces nouveaux pôles d'affaires que ceux-ci concurrencent les centres-villes traditionnels et confèrent aux agglomérations urbaines un caractère résolument polynucléaire (Smith, 2006 : 215 ; Charney, 2005).

Le zonage typique de l'urbanisation pavillonnaire vise, dans un souci d'efficacité, la juxtaposition judicieuse d'unités spatiales complémentaires. Plus encore, cet art de la disposition veille à ce que l'habitat pavillonnaire trouve sa place dans la mosaïque urbaine, afin qu'il y atteigne, sans que rien ne l'encombre, sa plus grande plénitude : laisser libre cours à un vaste écheveau de rues alignant des chapelets de maisons individuelles, de type bungalow ou cottage [5], dont chacune ou presque est la propriété de son occupant (Smith, 2006 : 217). Ainsi, bien que confinée à certaines portions du territoire, cette profusion de pavillons de banlieue implantés au milieu de lopins de terre aménagés en pelouse, en jardin, en *patio* ou en aire de jeu incarne en fait la vocation même de la banlieue. Certes, en plus des pavillons, on retrouve aussi, dans la banlieue nord-américaine, des maisons jumelées ou en rangée (chacune, pour la plupart, propriété de l'occupant) et des immeubles à logements (en co-propriété ou – surtout – en location), sans compter les pléthoriques centres commerciaux, les spacieux parcs industriels, les autoroutes tentaculaires et bien d'autres choses encore. Il n'en demeure pas moins que la diversité de la banlieue nord-américaine compose une entité dans la mesure où le pavillon, figure archétypale, en fixe la tonalité (Ghorra-Gobin, 2006 ; Lussault, 2003 : 694) [6]. Au point où il faut se demander si l'ultime raison d'être de la ville ainsi conçue ne serait pas tout simplement la maison individuelle. Or, si tel est le cas, serait-ce que le pavillon, dans ce contexte, a plus de valeur que la ville qui l'enserre ? Si oui, cela voudrait-il dire que cette ville aurait tendance à n'être avant tout qu'une accumulation de pavillons, auquel s'ajoute – à proximité mais en retrait – les équipements (routiers, commerciaux, industriels, résidentiels, administratifs, sociaux, récréatifs, touristiques, agricoles, etc.) nécessaires au fonctionnement de cette *agglomération* ?

Uniformisation

Bien qu'on y ose parfois l'originalité architecturale, dans les banlieues plus huppées notamment, les pavillons qui se sont multipliés depuis une cinquantaine d'années ont souvent des airs de ressemblance (Harris, 2006 : 281-282 ; Lussault, 2003 : 694). Cela s'explique par la standardisation de la production de l'habitat pavillonnaire,

standardisation en partie liée à la concentration du capital dans ce secteur d'activités. En effet, il est de nombreux cas où toutes les maisons d'un lotissement furent construites à l'identique, sinon à quelques détails près, par le même entrepreneur (Hayden, 2003 : 132 et suiv.). Il n'en demeure pas moins que la construction résidentielle est encore aujourd'hui un secteur où la concentration du capital est relativement faible (Harris, 2006 : 272). Aussi, il faut supposer qu'un mimétisme ait pu jouer, de sorte que la reproduction en grand nombre de quelques modèles architecturaux, par des grands ou des petits entrepreneurs ou encore par des particuliers construisant leur propre maison, ne soit finalement que la marque d'un ralliement à un *idéal* (Fortin, 2002). Faut-il dès lors en conclure qu'il y aurait dans l'habitat pavillonnaire une condition paradoxale qui fait rimer, à force de répétition, individualisation avec uniformisation ?

Cela dit, il convient de reconnaître que la tendance à l'uniformité qui marque l'habitat pavillonnaire n'interdit pas l'expression de spécificités locales, comme c'est le cas au Québec où des pavillons imitant le style de la maison québécoise traditionnelle se sont multipliés, créant ainsi une version vernaculaire du bungalow (Morriset et Noppen, 2004a) [7]. De même, cette tendance est en partie contrebalancée par la forte adaptabilité du pavillon qui laisse au propriétaire occupant une certaine liberté au plan de l'aménagement intérieur (Morriset et Noppen, 2004b). Mais cette flexibilité régionale et architecturale de l'habitat pavillonnaire débouche-t-elle vraiment sur autre chose que des variations sur le même thème ? Aussi, au-delà du paradoxe de l'individualisation et de l'uniformisation, n'y aurait-il pas en l'espèce, comme on professe en philosophie, confusion de l'*autre* et du *même*, si bien que l'individu doive, dans ces circonstances, sa *différence* – personnelle ou disons *ethnique* –, non pas à son irréductible spécificité, mais au fait qu'il forme, avec ses semblables, une masse ?

Pouvoir

Ouverte à toute la proliférante classe dite *moyenne*, la banlieue nord-américaine n'en compose pas moins une mosaïque sociale où une ségrégation, parfois très tranchée, s'opère par le jeu du marché immobilier et des règlements d'urbanisme. Au plan sociologique, la multiplication des lotissements pavillonnaires a favorisé l'avènement de nouvelles communautés en quête d'identité (Fortin, 2002). Ces nouvelles identités ont souvent pris corps à travers la création de municipalités de banlieue (Rusk, 2003 ; Dilworth, 2005 ; Smith, 2006 : 221 et suiv.). Si cette institutionnalisation a pu conforter un sentiment d'appartenance et assurer des services publics dits de proximité, il en est résulté, à une autre échelle, des tensions entre, d'une part, les municipalités de banlieue, jalouses de leur autonomie et de leur spécificité (Gilbert, 2006), et, d'autre part, des forces et des institutions qui cherchent à assurer la gouvernance d'une région métropolitaine en redéploiement (Letartre, 1999 ; Dreier *et al.*, 2001).

Au vu de cette évolution, on ne doute pas que l'urbanisation pavillonnaire ait profondément transformé la politique locale et régionale. On ne s'étonne pas non plus que cette transformation ait pris la forme d'un renforcement des pouvoirs locaux et régionaux, puisque l'enjeu est en fait de fournir aux banlieues et aux métropoles les moyens de s'adapter au mieux à la nouvelle donne urbaine. Or ce renforcement des pouvoirs locaux et régionaux est d'autant plus notable qu'il s'est accompagné, au cours des dernières décennies, d'un développement significatif, à l'échelle locale

et régionale plus particulièrement, de la démocratie participative en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement (Beaulieu *et al.*, 1995 : 59-75). Serait-ce, comme le suggère Stiglitz (2005 : 197), que l'urbanisation pavillonnaire, qui cultive l'idée que chaque individu a le droit de posséder un pavillon, destine ce même individu à participer davantage à la *vie communautaire* et à la *gestion du territoire* ? Si oui, à quoi tient cette convergence entre la possibilité pour un individu de posséder un pavillon et son droit d'être entendu lorsqu'il est question de son *milieu de vie* ? Il serait insuffisant de l'attribuer à la seule évolution des problématiques locales et régionales sous l'impulsion de l'urbanisation pavillonnaire, car du coup on oublierait qu'elle porte également l'empreinte d'un idéalisme qui souhaite, au nom de la démocratie, élargir les pouvoirs politiques des individus. Or connaît-on toutes les conditions de l'avènement de ces nouvelles libertés individuelles ? Notamment, a-t-on suffisamment exploré la relation qui existe entre l'urbanisation pavillonnaire et l'idéalisme démocratique qui l'accompagne ? Se pourrait-il que cette urbanisation et l'expérience qu'elle donne à vivre à chaque individu soient une condition – voire un *prix à payer* – pour que la démocratie, telle que nous la connaissons aujourd'hui en Amérique du Nord, soit possible ?

Histoire

La formidable expansion de la banlieue pavillonnaire nord-américaine après la Seconde Guerre mondiale suggère que l'élan qui en est la cause serait aussi impétueux qu'irrépressible. Or, en sciences humaines – et en géographie tout particulièrement (Garcia, 2003) –, le premier réflexe de la pensée, lorsqu'elle recherche des causes de grande envergure, est souvent de se tourner vers l'histoire. Le rappel des faits qui lui sont antérieurs ne suffit évidemment pas à expliquer l'avènement d'un phénomène social (Bunge, 2004 : 179-180 *et passim*). La démarche n'en est pas moins instructive quant à la nature du phénomène en question.

L'histoire de l'habitat pavillonnaire aux États-Unis et au Canada est déjà ancienne[8]. Les premiers épisodes de la périurbanisation furent toutefois d'ampleur limitée. La vague pavillonnaire qui a déferlé sur l'Amérique du Nord après la Seconde Guerre mondiale, contrairement aux précédentes qui étaient plus sélectives, a en revanche mobilisé une grande partie de la population, comprenant autant la classe aisée que l'expansive *classe moyenne* qui, dans le même temps, a intégré une bonne partie de la classe ouvrière[9].

Pour prendre la mesure de cette vague pavillonnaire, il faut d'abord reconnaître que les États-Unis et le Canada faisaient face, au sortir de la guerre, à une grave pénurie de logements. Cette situation tenait à la hausse soudaine de la natalité – le *baby boom* – et à l'accueil d'un nombre grandissant d'immigrants. Mais si la pénurie de logements put servir de déclencheur ou de prétexte, le foisonnement pavillonnaire amorcé à cette époque doit beaucoup à la vigueur de l'économie nord-américaine. Grâce à l'effort de guerre, les États-Unis et le Canada avaient modernisé leur système de production industrielle de façon telle que ces deux pays se trouvaient, à la fin des années quarante, dans une situation économique extrêmement favorable. Depuis, surmontant les récessions et résistant à la compétition internationale, ils sont demeurés dans le peloton des puissances les plus productives et les plus riches. Or, sans cette productivité et sans cette richesse, jamais l'Amérique du Nord n'aurait pu investir aussi intensément dans le secteur résidentiel.

Cela dit, l'essor démographique et le dynamisme économique ne peuvent à eux seuls expliquer l'ampleur du mouvement pavillonnaire nord-américain d'après-guerre. Encore a-t-il fallu, aux États-Unis comme au Canada, que l'État s'y engage résolument. Le mouvement compta d'abord sur l'aide gouvernementale (abattements fiscaux ou subventions directes) pour stimuler l'industrie de la construction. Contrairement à d'autres secteurs économiques, l'industrie nord-américaine du bâtiment n'avait pas profité de l'effort de guerre pour se moderniser. Considérant la pression de la demande, il apparut, au sortir de la guerre, que cette industrie devait accroître sa capacité de production. C'est pourquoi Washington et Ottawa encouragèrent la constitution d'entreprises du bâtiment capables de construire rapidement et massivement, ce qui stimula la standardisation de la construction.

À cela s'ajoute le rôle déterminant des gouvernements dans l'implantation d'infrastructures autoroutières. L'expansion de l'habitat pavillonnaire nord-américain après la Seconde Guerre mondiale est en effet associée à la systématisation du transport automobile. À la vérité, l'automobile s'est imposée depuis lors comme le mode de transport dominant, surtout dans les banlieues où elle est quasi indispensable. Or, tant aux États-Unis qu'au Canada, jamais l'automobile n'aurait pu établir son hégémonie sans l'intervention directe de l'État qui a fourni un gigantesque effort financier pour mettre en place un réseau d'autoroutes aussi dense qu'étendu qui, à l'échelle métropolitaine, est devenu la trame même du tissu périurbain.

Enfin, et peut-être surtout, l'explosion pavillonnaire d'après-guerre est directement reliée, aux États-Unis comme au Canada, à la mise en œuvre par les gouvernements centraux d'une vigoureuse politique d'habitation, politique dont l'un des piliers principaux est l'accès à la petite propriété résidentielle (Dansereau, 2005). Cette politique est pilotée aux États-Unis par la *Federal Housing Authority*, fondée en 1934, et par la *Housing and Home Finance Agency*, créée en 1947. Le *Housing Act* de 1949 a donné à cette politique une vigueur qui ne se dément pas depuis plus d'un demi-siècle (Lang et Sohmer, 2000). Au Canada, en 1946, la Société canadienne d'hypothèques et de logement fut instituée, elle aussi, aussitôt après la dernière guerre (Harris, 2006 : 282-283). Ces organismes, encore actifs aujourd'hui, ont joué un rôle capital dans la diffusion de l'habitat pavillonnaire en garantissant des prêts hypothécaires abordables à ceux qui voulaient acquérir une maison individuelle [10].

Aux États-Unis comme au Canada, la contribution de l'État fédéral à l'essor de la banlieue pavillonnaire a été relayée par les niveaux inférieurs de gouvernement, plus particulièrement les municipalités qui, après la Seconde Guerre mondiale, souhaitaient une organisation plus efficace des agglomérations urbaines. On était alors convaincu que la ville devait impérativement s'adapter à des conditions radicalement nouvelles. D'abord l'industrie abandonnait rapidement les quartiers anciens qui, longtemps, l'avaient accueillie. L'habitat, de son côté, posait un double problème. Tandis que s'amorçait l'exode des populations solvables vers la banlieue pavillonnaire, les quartiers résidentiels anciens paraissaient de plus en plus vétustes. Aussi fallait-il prendre la mesure de la périurbanisation tout en rénovant ou en réhabilitant la ville ancienne. La nouvelle donne résidentielle et industrielle n'était pas non plus sans annoncer une relocalisation des commerces et une intensification et un allongement des déplacements au sein de l'agglomération.

Ces préoccupations imprégnèrent les divers plans, projets et schémas d'urbanisme qui virent le jour après la Seconde Guerre mondiale (Grant, 2006 : 325 et suiv.) [11]. La conviction était que le destin de la ville se jouait désormais sur la scène régionale. Tirant la leçon de la délocalisation industrielle et de la périurbanisation en cours, on pensait l'avenir de la ville en considérant l'ensemble du territoire qu'elle polarisait. Il importait par conséquent de concevoir des projets d'aménagement favorisant au mieux, pour reprendre les formules de l'époque, l'*épanouissement des activités urbaines* et le *bien-être de la population*. Or cette population n'était pas seulement en pleine croissance, mais elle adoptait aussi de plus en plus la banlieue comme lieu de résidence.

Quant à la répartition des différentes fonctions urbaines, il importait surtout de prévoir leur implantation sur des terrains appropriés afin d'éviter la cohabitation d'usages incompatibles. La ville héritée de l'avant-guerre, en concentrant trop souvent en de mêmes lieux l'industrie, le commerce et l'habitation, avait, estimait-on, malencontreusement multiplié les nuisances mutuelles. Pour y remédier, il était impératif de placer correctement les fonctions sur l'échiquier urbain afin que la position de l'une ne fût pas un désavantage pour ses voisines. Dans cette problématique de la distribution des fonctions, il importait également de considérer le gabarit des équipements que celles-ci nécessitaient. Si les zones urbaines étaient appelées à se spécialiser, il fallait également prévoir qu'une intensification des fonctions allait commander une augmentation des superficies occupées par chacune d'elle. Tel était le cas, notamment, des commerces rassemblés dans les *centres d'achats* pourvus de vastes parcs de stationnement et ayant vocation de desservir le marché régional. Le cas du transport était encore plus patent, puisque l'explosion de la circulation automobile exigeait un développement rapide du réseau routier. Les besoins à cet égard étaient pressants et il urgeait de faciliter la circulation intra-urbaine afin que la redistribution en cours des fonctions urbaines à l'échelle régionale – et au premier chef l'évasion résidentielle vers la banlieue – ne fût pas compromise.

Massive et rapide, la poussée de l'habitat pavillonnaire après la Seconde Guerre mondiale a profondément bouleversé le paysage urbain en Amérique du Nord. Comme on vient de le constater, ce succès tient à une série de facteurs où s'allient notamment la prospérité économique, l'essor démographique, le volontarisme public en faveur de l'accès à la petite propriété résidentielle et le souci urbanistique d'organiser la ville à l'échelle régionale. Suffit-il toutefois, pour expliquer l'essor de l'habitat pavillonnaire aux États-Unis et au Canada, d'évoquer cette convergence favorable d'intérêts et de moyens ? L'histoire de la banlieue pavillonnaire nord-américaine ne suggère-t-elle pas en fait qu'un véritable *mode d'urbanisation* serait à l'œuvre ?

Mode d'urbanisation

Communauté de désir

Si on définit le mode d'urbanisation comme la forme particulière que prend l'urbanisation dans une région à une période donnée, et si, de plus, on considère qu'une détermination spécifique s'applique en l'occurrence – d'où la particularité de la forme en question –, l'hypothèse d'un mode d'urbanisation pavillonnaire exige que l'on

dépasse le simple rappel historique pour ébaucher une explication du phénomène en cause. Mais l'exercice n'est pas simple, vu que se pose un autre problème de définition : qu'est-ce que l'urbanisation ?

La question est vaste, car l'urbanisation est un phénomène complexe, véritable *système*[12] composé de multiples éléments à caractères architecturaux, urbanistiques, politiques, sociologiques, économiques, etc. Aussi, il est difficile de caractériser au plan empirique ce que serait, dans une situation concrète, un mode d'urbanisation. Néanmoins, n'est-il pas possible de penser qu'un mode d'urbanisation serait reconnaissable selon le type d'habitation dominant ? Et ne serait-ce pas d'autant plus le cas quand cette domination, comme on peut le présumer pour l'habitat pavillonnaire nord-américain, résulte de la *volonté* d'un grand nombre d'individus ? En effet, bien qu'il puisse être contraint à bien des égards, le choix de la maison individuelle n'est-il pas, malgré tout, comme le suggère Lussault (2003 : 696), la manifestation d'un *désir* largement partagé ? Or cette *communauté de désir* n'est-elle pas un indice attestant qu'un mode d'urbanisation est effectivement à l'œuvre ?

Régulation des actions

L'idée de spécifier la place du désir individuel au sein d'un ensemble de contraintes sociales pose la question théorique de la régulation des actions. Cette question est largement débattue (Boudon et Bourricaud, 2002 : 1-15 ; Weatherford, 1995). Sans prétendre épuiser le sujet, nous suggérons, pour les fins de la présente réflexion, que la régulation des actions correspond au *contrôle* qu'exerce un individu sur ses propres choix et, si on peut s'exprimer ainsi, sur ceux des autres. Il faut certainement assumer qu'en Amérique du Nord, comme en plusieurs autres endroits dans le monde, toute décision d'un individu quant à sa résidence découle généralement de son libre choix. Sans nier ce postulat, il reste que cette décision libre est évidemment surdéterminée par une série de contraintes dont le poids est plus ou moins lourd selon les individus et les circonstances. Cette *surdétermination*, qui relève d'un « processus de détermination multiple selon un certain nombre de facteurs ayant entre eux des liens structurels » (*Larousse*), ne contredit pas nécessairement le contrôle direct qu'un individu exerce sur le choix de sa résidence. Elle concerne plutôt un contrôle indirect qui s'exerce par l'entremise de facteurs divers qui sont en relation avec cette décision sans en être la cause première – ou apparemment première – et sur lesquels l'individu lui-même à plus ou moins d'emprise. Pour évaluer la nature de la régulation d'une action, en l'occurrence le choix résidentiel, il faut donc considérer, en chaque situation, le poids relatif du contrôle direct et du contrôle indirect. Il n'empêche que toute décision est, paradoxalement, à la fois libre *et* contrainte, puisqu'en toute situation certains facteurs renforcent la liberté de l'individu alors que d'autres la contraignent. C'est pourquoi il est impossible d'établir des catégories exclusives de la régulation des actions. Il n'en demeure pas moins que l'on peut répartir les décisions selon deux catégories : soit la décision est *exorégulée*, quand la surdétermination tend à induire une contrainte sur la liberté de l'individu ; soit elle est *endorégulée*, quand la surdétermination tend à induire le renforcement de la liberté de l'individu. Autrement dit, la différence tient dans le fait que, selon l'individu et les circonstances, l'*exorégulation* ou *l'endorégulation* est dominante[13].

Endorégulation et propriété résidentielle

Vue sous cet angle, notre hypothèse d'un mode d'urbanisation pavillonnaire suppose donc qu'une endorégulation permettrait la réalisation d'un désir partagé par un grand nombre pour la maison individuelle. Mais comment se réalise cette endorégulation qui serait à la base du mode d'urbanisation pavillonnaire ? Encore là, vaste question. Néanmoins, ne serait-ce que sur le plan intuitif, il semble pertinent de mettre cette endorégulation en relation avec le fait que la plupart des pavillons en Amérique du Nord soient la propriété de leurs occupants. En effet, ne faut-il pas considérer qu'une résidence est d'autant plus désirée et librement choisie qu'elle est pleinement appropriée ? Or, si on s'en tient aux chiffres canadiens, il apparaît que le pavillon domine largement sur ce plan, puisque 89 % des maisons individuelles étaient en 2000 occupées par leur propriétaire, comparativement à 28 % pour les autres types de logements (figures 1 et 2)[14]. Et comme le cas du Canada est à cet égard similaire à celui des États-Unis (*The State of the Nation's Housing*, 2004), n'est-il pas possible de dire que l'urbanisation nord-américaine opère selon un mode pavillonnaire ?[15]

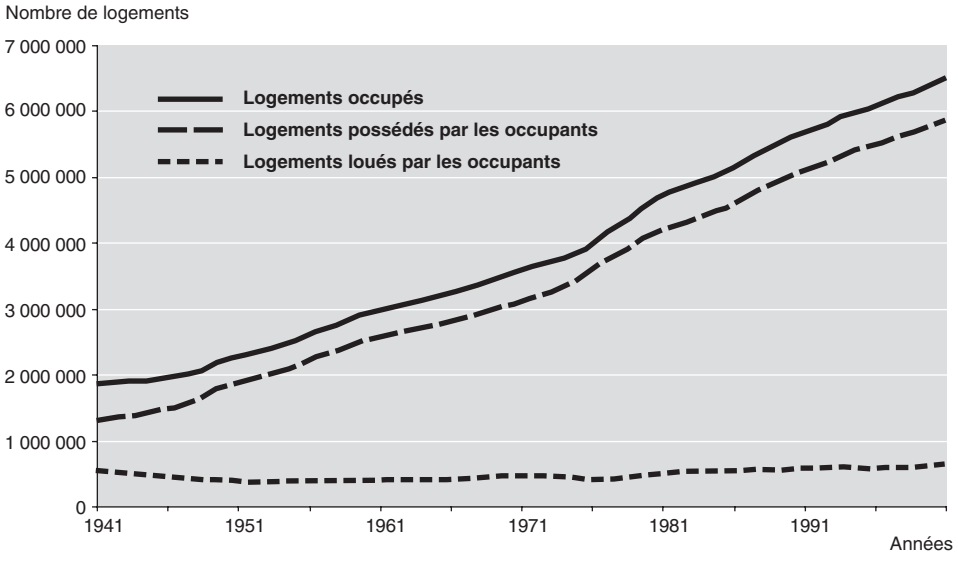
Passion pavillonnaire

Raison *vs* passion

L'existence d'un mode d'urbanisation pavillonnaire en Amérique du Nord n'est-elle pas d'autant plus plausible que l'habitat pavillonnaire, malgré la forte critique qu'il essuie, soit toujours dominant (Smith, 2006 : 229 et suiv.) ? Les reproches dont on l'accable sont, on le sait, très nombreux. On l'accuse notamment :

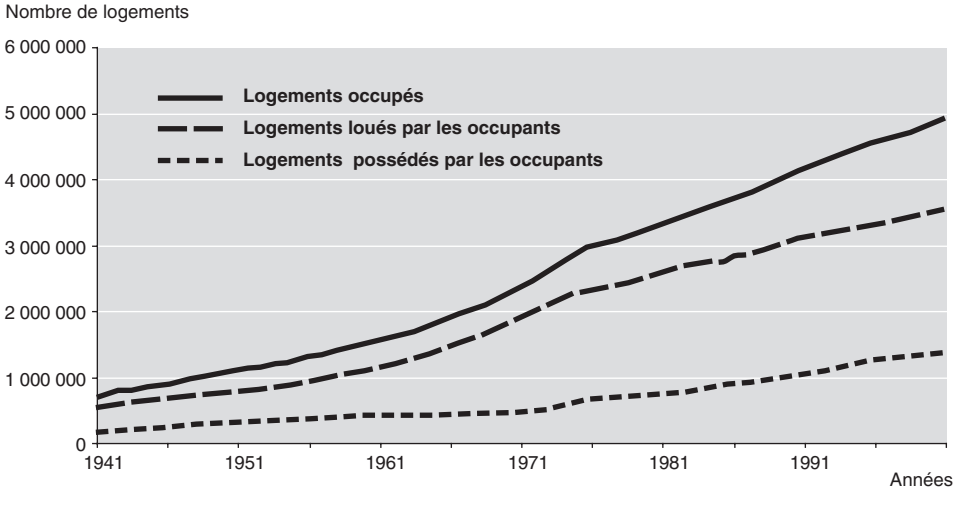
- de distendre les entités métropolitaines au point de compromettre leur gouvernance (Rusk, 2003 ; Trudel, 1999) ;
- d'exercer des pressions dangereuses sur l'environnement en s'accaparant d'immenses territoires et en encourageant des pratiques de transport et d'habitation énergétivores, polluantes et dommageables pour la santé (Gonzales, 2005 ; Filion, 2003 ; Kay, 1997) ;
- de détruire des paysages profondément ancrés dans la culture pour leur substituer des paysages banalisés ou fantaisistes qui, en aucun cas, ne favorisent l'expression d'une véritable identité locale (Paquette et Poullaouec-Gonidec, 2005 ; Kunstler, 1994) ;
- d'encourager une mentalité individualiste qui fragilise le lien social et qui, du coup, détruit les communautés locales (Mairet, 2003 ; Wuthnow, 2005 ; Lussault, 2003 : 695-696) ;
- de livrer les ménages au risque du surendettement (Harris, 2006 : 285 ; Manning, 2000 ; Duhaime, 2003) ;
- *et cætera*[16].

Figure 1 Mode d'occupation des unités de logements unifamiliales au Canada



*Source : Statistique Canada, 2005. Sur Internet : http://www.*statcan.ca/francais/Estat/licence_f.htm
Tableau 030-0001 (Stock domiciliaire, unités de logements selon le type de logement et le mode d'occupation, données annuelles)

Figure 2 Mode d'occupation des unités de logements multifamiliales au Canada



*Source : Statistique Canada, 2005. Sur Internet : http://www.*statcan.ca/francais/Estat/licence_f.htm
Tableau 030-0001 (Stock domiciliaire, unités de logements selon le type de logement et le mode d'occupation, données annuelles)

En revanche, on sait aussi, comme en témoignent les chiffres cités plus haut, que cette remise en cause, que relaie d'ailleurs de plus en plus l'urbanisme officiel[17], n'affecte pas – du moins pas encore – la domination de l'habitat pavillonnaire. Or n'est-ce pas là un autre indice de l'existence d'un véritable mode d'urbanisation ? La force de son emprise expliquant pourquoi les attaques qui pourtant lui font la vie dure ne suffisent toujours pas à le contrecarrer.

Mais à quoi tient cette force qui fait obstacle à une *rationalité critique* qui se fait de plus en plus entendre ? Est-ce simplement parce que les raisons sur lesquelles s'appuie la critique sont erronées, comme le soutiennent ceux qui expliquent que l'urbanisation pavillonnaire, non seulement ne contribue pas aux maux qu'on lui attribue, mais qu'elle les atténue pour la plupart tout en assurant une plus grande prospérité et l'enrichissement d'un plus grand nombre ?[18] Fondée ou non, cette objection a le désavantage de porter sur les conséquences du phénomène et non sur ses causes. Certes faudra-t-il éventuellement en débattre, mais si ce sont les motifs de l'urbanisation pavillonnaire que nous recherchons, n'est-ce pas plutôt la *passion* qu'inspire ce mode d'urbanisation et qui le rend désirable qu'il faut opposer à la *raison* que l'actuelle critique tente de construire ? Toujours intense, cette passion ne serait-elle pas la cause de l'attrait continu qu'exerce, sur le marché résidentiel, la maison individuelle ? Si tel est le cas, la passion pavillonnaire serait donc profondément ancrée dans la consciences des individus, voire dans leur *inconscient* – si on peut utiliser ce terme. Plus prosaïquement, il faudrait dire que cette passion pavillonnaire n'est certainement pas anodine ou passagère. En d'autres mots, elle ne serait pas une mode, encore moins un caprice ; elle serait peut-être même plus qu'une idéologie (Lussault, 2003 : 695). Pour notre part, nous formulons l'hypothèse que cette passion pavillonnaire, pour être aussi puissante, doit nécessairement être liée à un enjeu social fondamental. Et c'est cet enjeu qui aurait fixé, depuis plusieurs décennies, les conditions de l'endorégulation des actions d'un grand nombre d'individus, notamment en ce qui regarde le choix de leur résidence.

Armature mythologique

La recherche des causes de l'endorégulation pavillonnaire semble exiger un détour du côté de la passion. Vu sous cet angle, l'habitat pavillonnaire n'apparaît pas seulement comme le résultat d'une *action*, c'est-à-dire d'une « opération d'un être considérée comme produite par cet être lui-même » (Lalande, 2002 : 19-20). Il serait aussi lié à ce qui arrive à cet être et qui le *transporte.* Il ne s'agit évidemment pas, en formulant l'idée d'une passion pavillonnaire, de nier le rôle actif que les individus et les institutions ont pu y jouer, mais plutôt d'insister sur les motifs qui les poussent à l'action et, plus encore, sur la formation de ces motifs[19]. Or peut-on avancer que la passion à la source de l'engouement nord-américain pour l'habitat pavillonnaire soit elle-même d'origine mythologique ?[20]

Au plan théorique, une telle hypothèse fait écho à Northrop Frye pour qui : « *in every age there is a structure of ideas, images, beliefs, assumptions, anxieties, and hopes which express the view of man's situation and destiny generally held at that time* ». Cette structure, que Frye appelle *mythologie*, est composée de mythes. Le mythe étant, selon sa définition, « *an expression of man's concern about himself, about his place in the scheme of things, about his relation to society and God, about the ultimate*

origin and ultimate fate, either of himself or of the human species generally». Ainsi, aux yeux de Frye, toute société, quelle que soit l'époque, repose sur une mythologie où se définit une manière proprement humaine d'être : «*mythology is thus a product of human concern, of our involvement with ourselves, and it always looks at the world from man-centred point of view*» (1991 : 105-106).

Si on suit cette idée, cela signifierait que la passion pavillonnaire témoignerait de l'emprise qu'une mythologie exerce sur les esprits, une mythologie où, à travers une série de mythes, se forge le sens des gestes, des pensées et des mots. La mythologie en cause n'a certainement pas comme seule manifestation historique l'habitat pavillonnaire nord-américain d'après-guerre, mais on peut assumer que l'étude de cet objet empirique peut en révéler certains aspects. C'est donc la voie que nous allons suivre ici en cherchant à retracer – pour reprendre les mots de Frye – les idées, les images, les croyances, les perceptions, les angoisses et les espérances qui structurent la passion pavillonnaire. Il devrait s'en dégager le profil d'un mythe, c'est-à-dire d'un récit mettant en scène le drame auquel fait écho l'habitat pavillonnaire.

Le mythe pavillonnaire

Un second regard historique enseigne que l'habitat pavillonnaire nord-américain renvoie à la fois à un refus de la promiscuité urbaine et à un idéal de vie en contact avec la nature (Hise, 2006). Sur cette base s'est formée une nouvelle conception de l'habitat urbain, c'est-à-dire une nouvelle norme urbaine qui, depuis le XVIII^{e} siècle voire davantage, a peu à peu refaçonné les canons urbanistiques et architecturaux[21].

Au départ, au XVIII^{e} siècle et plus encore au XIX^{e}, une élite, imbue d'individualisme, de romantisme et d'hygiénisme, tourna le dos à une ville qui semblait dépourvue de moyens pour faire face à l'industrialisation, à la concentration ouvrière et à l'insalubrité. Ainsi, un autre mode de vie s'ébaucha quand cette élite, en se réfugiant dans des villas champêtres, revendiqua un habitat plus confortable où l'individu pouvait se sentir à la fois à l'abri des méfaits de la ville et près d'une nature saine et apaisante (Smith, 2006 : 216). En même temps, il apparut que l'organisation adéquate de la ville commandait la réforme de l'autorité municipale afin d'entreprendre le *toilettage topographique* et l'*embellissement* des lieux, pour reprendre deux expressions en usage au XIX^{e} siècle.

Alors que le premier geste fut de fuir et de corriger l'espace urbain déjà existant, l'étape suivante, à la fin du XIX^{e} siècle et au début du XX^{e}, fut de planifier et de créer *ex nihilo* (quand on trouvait des promoteurs pour lancer le projet et des clients pour le réaliser) un habitat urbain conforme au nouvel idéal dont les maîtres mots étaient salubrité publique, tranquillité, contact avec la nature et aisance domestique. Après la fuite vers la campagne de quelques personnalités bien en vue, l'heure était au rassemblement d'une clientèle aisée au sein de nouveaux domaines urbains. Autrement dit, le désir d'une *ville nouvelle* s'était exprimée et avait été pris en charge par un urbanisme qui, bien qu'il n'eût pas toujours les moyens de ses ambitions, était à cette époque en pleine ébullition. Il en résulta les premières banlieues pavillonnaires qui étaient jalousement préservées par presque autant de nouvelles municipalités qui leur étaient entièrement dévouées. Si l'appel vers ces banlieues était largement entendu, peu de gens, en revanche, pouvaient y répondre. Il faudra attendre la sortie

de la Seconde Guerre mondiale pour que les pouvoirs publics s'engagent résolument dans l'achèvement de cette quête dont la vigueur et la constance attestent d'une conviction profonde (Smith, 2006 : 217).

La formidable expansion du mode d'urbanisation pavillonnaire après la Seconde Guerre mondiale témoigne donc tout autant du succès du capitalisme et de l'État-providence que de la formation d'un nouvel idéal urbain modulé en contrepoint de la condition industrielle. Idéal urbain dont l'habitat pavillonnaire incarnerait le plus grand aboutissement puisqu'il symbolise à la fois l'ultime négation de l'ancien mode d'urbanisation (en systématisant ce que la villa champêtre avait jadis annoncé) et le parfait accomplissement de son remplacement (en réalisant une *ville nouvelle* dont la maison est enfin la raison d'être). Mais cet achèvement du mode d'urbanisation pavillonnaire élimine-t-il le paradoxe voire la contradiction qui présida à son avènement ? En effet, la condition industrielle et sa négation n'en seraient-ils pas, encore et toujours, les éléments fondamentaux ? Ce qui expliquerait d'ailleurs pourquoi ce mode d'urbanisation résiste si bien aujourd'hui aux assauts redoublés de la critique. Si tel est le cas, il reste tout de même à comprendre à quoi tient cette pérennité. Serait-ce que le récit mythique à la base de la passion pavillonnaire est aussi *efficace* que la mythologie sous-jacente est *puissante*.

En travers et en deçà du mythe pavillonnaire

L'impératif mythologique

La mythologie s'actualiserait, avons-nous avancé, au travers de récits mythiques qui, parce qu'on les croit, animent l'espérance. Toutefois, par-delà l'espoir qu'elle suscite, sa fonction première serait de plonger le sujet dans une *expérience de vérité*. La mythologie, d'après Frye, est en effet la matrice du sens dans la mesure où ce qu'elle révèle est considéré comme vrai : « *Myths are usually assured to be true, stories about what really happened* », soutient Frye (1976 : 16). Or à quoi tient cette *vérité* ?

La vérité en cause ne serait pas intrinsèque au monde dont le sujet humain fait l'expérience. Elle concernerait davantage l'expérience humaine que le monde où elle a lieu, car son enjeu primordial serait, selon Frye, la séparation culture/nature : « *All human societies are insulated to some degree by a culture that surrounds them and separates them from nature. There are no noble savages, in the sense of purely natural men for whom this integument of culture has disappeared. What we live in, says Wallace Stevens, is a description without place. This "description", on its verbal side, is a mythology or body of sacrosanct stories, rituals, traditions: a social skin that marks the boundary between ourselves and the natural environment* » (Frye, 1982 : 50-51). Que la culture coupe l'espèce humaine de la nature, que cette séparation soit effective, telle serait donc la teneur première de cette vérité qui résonne comme un impératif. Un impératif qui ajoute une dimension expérientielle à la norme énoncée dans le mythe, en ce sens où l'idéal que celui-ci formule avec des mots et des images est ici vécu en silence lorsque l'individu est seul face au pouvoir qui édicte la norme [22].

Cette séparation de l'être humain et de la nature, qui est le fondement de la mythologie selon Frye, surdéterminerait tout ce qui est dit et montré. Cela, même quand les récits qui s'entrecroisent semblent s'opposer ou se contredire. Dans la mesure où la vérité

mythologique est transmise, la structure même des récits qui l'énoncent n'a qu'un caractère secondaire. D'où la distinction que Frye fait entre la mythologie et l'histoire. La mythologie « *is what really happened* », tandis que l'histoire (*history*) « *is only what we'd have seen happening* » (2004 : 191). D'où aussi l'idée que la mythologie relève moins de la *communication* que de la *communion*. Si ces deux éléments sont essentiels à la *communauté*, il convient, d'après lui, de les différencier : « *Communication is the force holding together a community; at the center of community is communion – the icon or concept symbolizing unity* » (2004 : 44). Ainsi, alors que les récits qui animent la communication peuvent susciter autant la résistance et l'opposition que l'adhésion, la communion doit s'imposer sans partage, car la mythologie qui la fonde n'a pas à édicter une norme mais à assujettir les membres de la communauté à cette dernière. En l'occurrence, comme l'écrit Frye, « *the story says nothing, and you say nothing: you listen to the story* » (2004 : 140).

Le politique au cœur du chevillage de la culture et de l'économie

La définition de la mythologie formulée par Frye invite à une réflexion sur l'*expérience* (Cléro, 2003) à la base du mouvement pavillonnaire. Si on suit cette voie, il faudrait d'abord considérer que la teneur de la vérité mythologique serait la séparation humanité/nature. Cela pourrait amener à comprendre que la mythologie à la base de l'habitat pavillonnaire ne valoriserait le retour de l'être humain à la nature sur le mode narratif que pour mieux réaliser l'expérience de leur séparation[23].

Mais considérons plutôt, pour les fins de cette analyse, la distinction entre communication et communion, et le rôle que tient la mythologie dans cette dernière. Si une telle distinction existe, il apparaît nécessaire de ne pas s'arrêter aux seuls récits, grands ou petits, qui donnent corps à la communication. Car si ce qui importe n'est pas seulement ce qu'on dit, mais aussi ce qu'on écoute, il faut donc également s'interroger sur ce qui, à travers et en deçà du mythe pavillonnaire, structure l'expérience pavillonnaire ou, plus largement, l'expérience urbaine contemporaine. Or, à ce titre, n'est-il pas pertinent de porter une attention particulière au *pacte social* qui, selon Henri Lefebvre (1970 : 11 et suiv.), a déjoué l'enjeu fatal de la lutte des classes et maintenu les classes séparées par la *division sociale du travail* dans un face-à-face qui, sans exclure les tensions et les conflits, élimine d'emblée les risques ou les rêves du *Grand soir* ? En s'inspirant de Engels – qui en 1872, dans *La question du logement*, avait déjà pressenti la manœuvre –, n'est-il pas en effet légitime d'avancer que le mouvement pavillonnaire soit fortement lié à l'avènement et au maintien de ce qui semble être un *ordre capitaliste*[24], ordre dont l'assise, suivant notre hypothèse, serait mythologique ?

État et pacte social

Commentant l'histoire du XX^e^ siècle, Lefebvre se sent obligé d'admettre que « tout s'est passé comme si les deux classes antagonistes, le prolétariat et la bourgeoisie, craignant peut-être de se détruire mutuellement, à égalité de forces, avaient conclu un pacte contre la "réaction" absolue » (1970 : 14). Selon lui, ce sont les circonstances dramatiques de l'avènement de l'URSS, de la crise de 1929-1933, de la montée du fascisme et de la Seconde Guerre mondiale qui auraient soudé l'alliance du prolétariat et de la bourgeoisie dans la « défense commune de la démocratie, du progrès et de la

culture » (*ibid.*). Ces événements ne sont évidemment pas banals et il est facile d'imaginer la marque profonde qu'ils ont pu imprimer sur le cours de l'histoire, que ce soit en Europe, en Amérique du Nord ou ailleurs. Mais si ces circonstances fournissent suffisamment de raisons pour justifier le fameux *gentlemen's agreement* dont parle Lefebvre (1970 : 14-15), cela n'explique en rien les termes de ce compromis qui serait toujours en vigueur, ni en quoi le mode d'urbanisation serait en cause.

Le compromis en question suppose, comme le suggère Galbraith (1981 : 216-218), qu'un *partage de la richesse* soit advenu autrement qu'en ayant recours à l'expropriation de la bourgeoisie. Ce partage n'a d'ailleurs pas à être égalitaire. Ne suffit-il pas en effet de verser au prolétariat une partie de la *richesse* pour que, sans être libéré de sa condition salariale, il renonce à ses ambitions révolutionnaires ? Or telle n'est-elle pas, comme le soutient Capdevielle (1986), la condition de la substitution de la classe ouvrière par la classe dite *moyenne* ? Mais si le prolétariat renonce à son statut révolutionnaire, ne faut-il pas, en contrepartie, que la bourgeoisie accepte d'être réduite au rang de patronat, c'est-à-dire que tout en restant bien dotée, elle doive désormais composer avec les syndicats, contribuer au financement de la sécurité sociale et accepter que l'État n'en ait pas que pour elle ?

Ce partage de la richesse semble avoir bel et bien eu lieu[25]. Quant à sa mise en œuvre, elle est associée à l'évolution de l'État qui, en Occident, s'est progressivement constitué, à partir de la fin du XIX^e^ siècle, en arbitre de la lutte des classes pour que, le plus souvent possible, les deux classes dites antagonistes puissent coexister, cohabiter. Certes, chaque pays a eu sur ce plan une histoire propre, si bien que cette tendance est plus ou moins infléchie selon les cas (Alesina et Glaeser, 2006 ; Sassoon, 1996). Il n'en demeure pas moins que l'orientation générale semble bien indiquer que l'État s'est donné comme objectif – comme raison d'être ou d'État – de faire face aux fortes tensions inhérentes au mode de production capitaliste et d'y substituer un ordre social que l'on peut qualifier d'*industriel* (Legendre, 1983), dans la mesure où la division sociale du travail et le salariat demeurent la norme (Castel, 1995 et 2003 ; Balibar, 2004).

L'institution de cet ordre social industriel, qui n'est sûrement pas sans ratés, commença par la reconnaissance du problème ouvrier, qui poussa les États à mener de vastes enquêtes sur les relations entre le capital et le travail[26]. Il s'ensuivit la légalisation des syndicats qui conféra à la classe salariée un premier statut politique. Dans la foulée, le droit de grève donna à cette classe un véritable pouvoir de négociation. Ces acquis contribuèrent au renforcement des partis ouvriers – ou sensibles à la cause ouvrière –, qui, en acceptant les règles de la légalité étatique, reconnaissaient en retour le rôle de l'État dans l'arbitrage du conflit social. L'État, de son côté, élevait la classe salariée au rang d'interlocuteur officiel (Le Goff, 1989). Comme l'explique Bernard Edelman (1978), il y eut donc « légalisation de la classe ouvrière ». D'autres mesures étatiques visèrent à améliorer les conditions de travail des salariés (lois pour interdire le travail des enfants, lois sur la limite des heures de travail, etc.), auxquelles s'ajouta un cortège de politiques devant assurer de meilleures conditions à l'ensemble de la population (pensions de vieillesse, assurance-chômage, allocations familiales, assurance-maladie et divers services publics, dont l'aménagement du territoire, du moins lorsqu'il concerne la *qualité de vie*). Tout cela montre que l'État s'est effectivement consacré à l'administration de la neutralisation du conflit social. Pour ce faire, il a fallu qu'il crée et consolide une *infrastructure légale, administrative et politique* favorisant la mise en place d'un régime industriel désormais ordonné[27].

Vu dans cette perspective, l'habitat pavillonnaire nord-américain d'après-guerre peut apparaître comme une forme d'établissement *climacique* propre à ce nouvel ordre social. Cet habitat n'est-il pas en effet, comme le clament les défenseurs de l'urbanisation pavillonnaire (Cox, 2004 et 2006 ; Cox et Utt, 2004), un *état optimal d'équilibre* du système de redistribution qui permet le maintien du régime industriel en neutralisant son potentiel de déstabilisation ? Cette vision n'est certainement pas fausse. Après tout, les pavillons de banlieue sont autant de « pôles structurants de la consommation » (Butler et Noisette, 1983) où se confirme comme nulle part ailleurs l'*efficacité* du partage des richesses sous-jacente au pacte social commenté par Lefebvre. Mais l'argument reste superficiel, car il néglige une dimension fondamentale : l'indispensable recours au crédit hypothécaire, dans la plupart des cas, à l'accession à la propriété d'un pavillon en Amérique du Nord (Leriche, 2006). La question qui surgit alors concerne l'engagement personnel qu'exige cet accès au crédit. Or ne peut-on pas supputer que cet engagement n'est pas qu'une simple formalité de la mise en œuvre du processus économique qui organise l'habitat pavillonnaire, mais qu'il se rapporte à cette *expérience de la vérité* que la mythologie opère ? Si tel est le cas, l'examen de cette question pourrait fournir des indications pertinentes sur la *communion* où se scelle véritablement le pacte de l'ordre industriel et qui, en profondeur, anime la passion pavillonnaire, voire toute la vie urbaine en Amérique du Nord, et ailleurs éventuellement.

Crédit

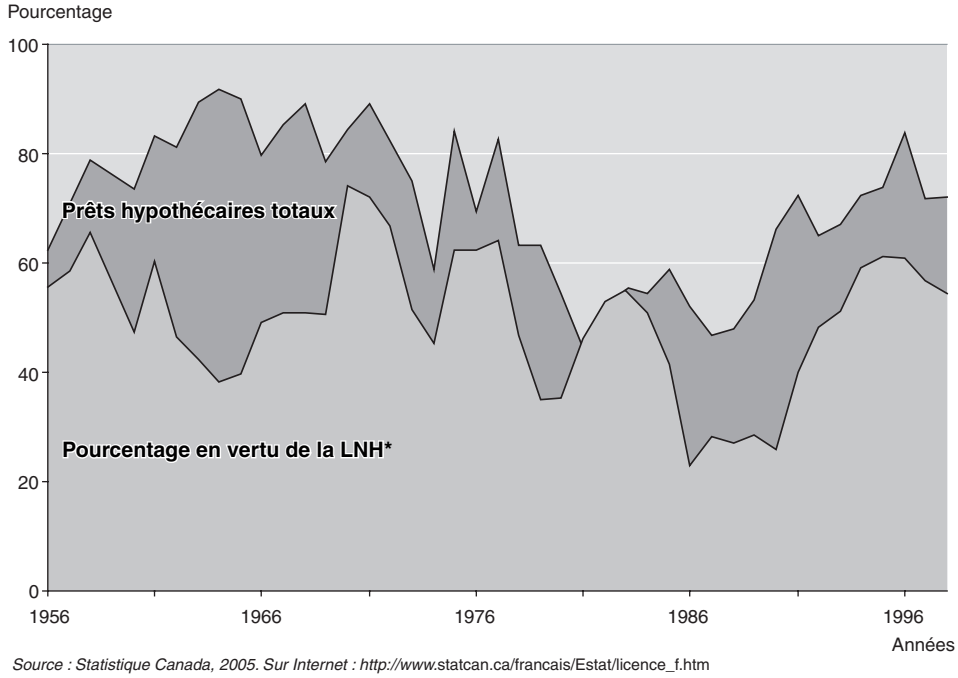
Le recours au crédit hypothécaire est aujourd'hui une pratique répandue. Il ne faut toutefois pas oublier que le recours massif au crédit hypothécaire, tel qu'on le connaît dans le cas des banlieues pavillonnaires d'après-guerre, est un fait relativement nouveau (Harris, 2006 : 274). Certes, le prêt hypothécaire ne date pas du milieu du XX^{e} siècle. Seulement, il prend à cette époque une forme inédite qui élargit grandement sa portée.

Jusqu'au milieu du XIX^{e} siècle, le prêt hypothécaire n'était pratiqué, au Canada du moins, que de personne à personne. En milieu rural, par exemple, il y avait hypothèque quand un propriétaire empruntait, ou consolidait une série de prêts, en offrant sa terre en garantie à un créancier, généralement un notable de la place. Les conditions de remboursement étaient très difficiles et les débiteurs étaient souvent aux prises avec des usuriers sans scrupules[28]. Peu à peu, toutefois, s'amorça la pratique du crédit hypothécaire à des fins de constructions résidentielles. Ainsi, par exemple, une loi du Canada-Uni autorisa en 1845 l'incorporation de la *Société de construction de Montréal*, dont le but était : « de procurer à chaque membre les moyens de recevoir, à même les fonds de la dite société, le montant ou la valeur de sa part en iceux, pour construire ou acheter une ou plusieurs demeures ou autres biens-fonds, soit à titre de pleine propriété ou à bail emphytéotique, dont la société s'assurera au moyen d'hypothèque ou autrement, jusqu'à ce que le montant ou la valeur de sa part ait été entièrement remboursée à la dite société, avec intérêt sur icelle »[29]. Dans la foulée, toujours au Canada, des lois plus générales furent adoptées pour encourager la création, sur le même principe, d'autres sociétés de construction[30]. Par ailleurs, les caisses d'épargne qui peu à peu prenaient forme au XIX^{e} siècle contribuèrent elles aussi à favoriser l'accès au crédit hypothécaire (Dawson, 2005 ; Goudreau, 2002b). Il reste que, bien qu'il s'agissait d'une innovation qui ne fut pas sans impact, le financement de la construction résidentielle par le biais de l'hypothèque se limitait à un cercle somme

toute assez restreint, même si on note une certaine progression à cet égard dans la première moitié du XX^{e} siècle, progression, il est vrai, que la *grande crise* des années 1930 vint interrompre (Harris et Ragonetti, 1998 ; Jacobs, 2005 : 155).

Depuis la Seconde Guerre mondiale, la situation est radicalement différente. D'une part, le prêt hypothécaire de personne à personne est devenu marginal par rapport au crédit bancaire. D'autre part, comme on l'a vu, le crédit hypothécaire est maintenant rendu accessible à une plus large fraction de la population[31]. Or cette transformation s'est opérée quand l'État a systématiquement entrepris de garantir les prêts hypothécaires consentis par les institutions financières pour favoriser l'accession d'une partie substantielle de la population urbaine à la petite propriété résidentielle. Ainsi, on ne s'étonne pas qu'en 1998, au Canada, 74 % des logements neufs construits fussent financés par des prêts hypothécaires et que 82 % de ces prêts fussent garantis par le gouvernement fédéral en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (figure 3)[32].

Figure 3 Les prêts hypothécaires par rapport à la construction résidentielle totale au Canada, maisons individuelles neuves



*Source : Statistique Canada, 2005. Sur Internet : http://www.*statcan.ca/francais/Estat/licence_f.htm
Tableau 027-0016 (Approbation de prêts hypothécaires, propriétés neuves, données mensuelles)
et tableau 027-0009 (Logements mis en chantier, en construction et achèvements, toutes les régions, données annuelles)
**LNH : Loi nationale sur l'habitation*

Le constat est d'autant plus significatif que cette institutionnalisation du crédit hypothécaire à des fins d'acquisition d'une petite propriété d'occupation résidentielle n'est pas un phénomène isolé. Elle s'inscrit en effet dans un large mouvement d'expansion du crédit à la consommation au XX^{e} siècle (Bélanger et Brouillet, 1974 ; Gelpi et Julien-Labruyère, 1994 ; Manning, 2000). Ce crédit fut mis en place dans les années

1920 en Amérique du Nord, mais il se répandit surtout après 1945 pour connaître un formidable essor. L'élargissement du crédit à la sphère de la consommation a été l'un des facteurs déterminants de la croissance économique depuis la Seconde Guerre mondiale. Car en ventilant le capital vers les individus et les ménages, le crédit a contribué à la constitution d'*économies domestiques* capables de maintenir un niveau de consommation soutenu. Le crédit, en devenant ainsi un instrument de financement de la consommation, bouclait finalement la boucle : à l'époque du capitalisme marchand, le crédit était utilisé essentiellement pour financer la circulation des biens ; au XIX^e^ siècle, le crédit s'étendit à la production industrielle ; enfin il fut implanté au XX^e^ siècle dans le champ de la consommation. Le crédit structure donc désormais toutes les étapes du cycle économique (Di Méo, 1988)[33].

Par delà ce rôle économique du crédit dans le développement du capitaliste, il convient certainement de ne pas négliger son rôle culturel fondamental. Jacques Le Goff (1986) a en effet montré que l'usure n'est plus considérée, depuis le XIII^e^ siècle, comme un péché mortel par la doctrine chrétienne. Or le crédit, en Occident, ne serait-il pas depuis devenu la clé de voûte d'une autre *eschatologie*, bien terrestre celle-là, capable de concurrencer voire de déclasser l'eschatologie chrétienne en promettant ce que l'on pourrait appeler une béatitude ici-bas ?

Expérience du crédit

Le crédit est au cœur du système actuel d'accession à la petite propriété résidentielle et, plus encore, à la consommation individuelle et familiale (Chan, 1999). Mais qu'en est-il de l'expérience du sujet qui s'y engage (Millar et Moran, 1990) ?

Le crédit inscrit l'échange économique dans la temporalité puisque le prêteur accepte de verser une prestation – une somme d'argent – à un emprunteur qui s'engage à rembourser plus tard non seulement le capital mais aussi un intérêt (Petit-Dutaillis et Bernard, 1964 ; Guitard, 1988 ; Gjudara, 2003). Autrement dit, dans le crédit, le temps devient une marchandise et son achat se paie par le versement d'une contrepartie. Corrélativement, le crédit est une manifestation de confiance en l'avenir[34]. D'une part, le créancier est confiant de récupérer son capital et d'y gagner des intérêts. D'autre part, l'emprunteur a recours au crédit dans la mesure où il est confiant dans ses capacités futures de remboursement. Le crédit porte ainsi la marque d'un optimisme, d'une assurance que son issue ne sera pas fatale, ni pour le créancier, ni pour le débiteur. Mieux, chacun compte y trouver son profit, l'un en touchant un intérêt, l'autre en s'appropriant un bien qu'autrement il n'aurait pas pu avoir (Norton, 1993).

Même si le crédit suppose la conception d'un avenir dont on tirera bénéfice, la confiance du prêteur n'est pas nécessairement naïve ou aveugle. Le créancier cherche en effet à protéger son capital investi par des garanties. Dans le cas de l'acquisition d'un pavillon de banlieue en Amérique du Nord, la garantie consiste généralement en une hypothèque[35], à laquelle s'ajoute souvent la garantie fournie par les agences gouvernementales chargées de l'aide à l'accès à la petite propriété résidentielle. Mais ces garanties, finalement, ne sont là que pour éviter le pire. En fait, le véritable profit mutuel que l'on peut tirer du crédit dépend essentiellement du succès de l'opération. Or, pour qu'il en soit ainsi, disent les banquiers, il faut avant tout compter sur la *moralité* du débiteur. En effet, comme le rappellent Petit-Dutaillis et Bernard (1964 : 108), le crédit étant une notion subjective, le banquier, par conséquent, « ne peut traiter

qu'avec un homme de moralité certaine, habitué à ne prendre que des engagements qu'il peut tenir ». C'est pourquoi un créancier ne fera pas crédit à un individu dont la conduite n'inspire pas confiance. Si un doute plane sur sa volonté de rembourser la dette, le crédit devrait lui être refusé.

Moralité capitaliste

À quoi tient cette moralité dont parlent les banquiers ? Que représente-t-elle, plus précisément, pour un salarié qui veut devenir propriétaire d'un pavillon de banlieue ?[36] La réponse est simple tout en étant très lourde de conséquences : il suffit que l'éventuel emprunteur, sans qu'on ait vraiment besoin de le lui spécifier et encore moins de lui expliquer pourquoi, fasse la preuve qu'il se soumette à sa condition de salarié et qu'il accepte de travailler, d'épargner et, bien sûr, de rembourser. Et pour administrer cette preuve, le demandeur de crédit n'a pas, lui non plus, à s'expliquer, puisqu'il lui suffit d'*engager* son travail et son épargne.

On comprend dès lors que le crédit à la consommation, en faisant appel à la moralité de l'emprunteur, est la manifestation même de l'impératif mythologique placé au cœur du pacte social où s'est institué le présent ordre industriel. La force de cet impératif est d'avoir consolidé le principe capitaliste de la rétribution du travail actuel par le salaire en le doublant du principe tout aussi capitaliste de la rétribution du travail futur par l'avance de fonds. Le grand avantage de ce second principe – et c'est en cela qu'il génère un ordre – est qu'il stabilise le principe salarial en renforçant sa portée téléologique, ce qui est le propre de la mythologie. De plus, une relative extension de l'endorégulation des actions individuelles est ainsi rendue possible, non seulement en matière de choix résidentiel ou de consommation en général, mais aussi au plan politique par l'élargissement, comme mentionné plus haut, des droits démocratiques, notamment en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement. Cette endorégulation est toutefois conditionnée, à un niveau plus fondamental, par une exorégulation – elle aussi d'origine mythologique – qui contraint résolument tous ceux qui veulent en tirer avantage.

Passion consumériste *vs* raison démocratique

L'endorégulation résultant du respect de moralité capitaliste ouvre la voie à ce que l'on pourrait appeler un *mode industriel de consommation et de démocratie*. La consommation et la démocratie actualisent cette endorégulation, elle-même fondée, comme il vient d'être expliqué, sur l'exorégulation qui institue l'ordre industriel. Si consommation et démocratie se déploient à partir de la même base, cela signifie-t-il pour autant que ce qui les différencie soit aboli ? Serait-ce plutôt que ce qui les différencie soit, dans les circonstances, complémentaire ?

L'ordre industriel offre à l'individu, à travers la consommation, un statut de figure d'autorité. En effet, plus la consommation est grande et plus elle est personnalisée, plus l'individu jouit de l'endorégulation qui lui est autorisée par l'ordre industriel. On comprend dès lors pourquoi l'idéal urbain formulé dans le mythe pavillonnaire sied autant à l'impératif qui est au cœur de ce qui serait une mythologie capitaliste. Cet idéal et l'endorégulation industrielle de la consommation individuelle ont en fait compté l'un sur l'autre pour se réaliser. En se renforçant mutuellement, ils ont produit

une ville centrée sur le pavillon, de même qu'ils ont contribué à forger une société où l'autorité de l'individu est d'autant grande que la consommation est étendue (Legendre, 1999 : 63 et suiv. ; 2004 : 123-124). Or, si la ville pavillonnaire témoigne aujourd'hui d'un dilemme entre un idéal urbain et une critique urbanistique, cela signifie que la société toute entière serait en fait plongée dans un conflit entre consumérisme et démocratie, où s'opposeraient là aussi passion et raison. Dans cette condition, la complémentarité qui existerait entre la consommation et la démocratie, s'il y en a une, ne manquerait donc pas d'être paradoxale. Mais en quoi l'opposition entre consommation et démocratie serait-elle utile au maintien de l'ordre capitaliste ?

Dans l'ordre industriel, la consommation apparaît comme une forme essentielle d'expression de la liberté individuelle parce que, sur la base du respect de la moralité capitaliste, elle conforte l'individu dans son statut de figure d'autorité (Flahaut, 2003). Autrement dit, dans le contexte actuel, la consommation permet à l'individu de croire qu'il n'est lié à aucune norme, sinon celle que lui dicte son propre désir. Ainsi, l'individu qui veut acquérir un bien peut se convaincre qu'il est le seul à pouvoir en décider. Et cette illusion est entretenue tant que le consommateur n'a pas à justifier son geste. Car si l'individu devait – ou pensait nécessaire de – se justifier pour acheter quelque chose, sa consommation serait – ou deviendrait – alors un geste politique, c'est-à-dire un geste qui appelle une certaine rationalisation destinée à convaincre l'autorité qui édicte la norme et qui consacre la légitimité des actions. Bref, tant que le « fantasme de la non-limite » opère, la consommation est le lieu privilégié d'une *passion de l'individu pour lui-même* et favorise, à l'échelle de la société, un « narcissisme de masse » (Legendre, 2004 : 123-124).

La démocratie, de son côté, paraît elle aussi indispensable à l'expression de la liberté individuelle. À vrai dire, il est difficile d'imaginer que l'ordre industriel prive l'individu de droits démocratiques. Si tel n'était pas le cas, ce serait le principe même de l'endorégulation qui le constitue qui serait alors nié. En fait, il semble plutôt aller de soi, dans l'ordre industriel, que l'individu acquière de plus en plus de droits démocratiques. Cette progression, qui conforte un idéalisme démocratique, n'étant finalement que la constante réactualisation de l'endorégulation issue de la moralité capitaliste (Angenot, 2001 : 105-110). Mais si la démocratie est indispensable à l'ordre industriel, il reste – en quelque sorte – qu'elle a le désavantage d'être ce qu'elle est, c'est-à-dire un système politique. Or tout système politique implique que l'individu se soumette à une autorité extérieure à lui-même à qui est confié un droit de décision et d'action. Certes, en démocratie, cette autorité doit le représenter, mais, s'il veut influencer la décision, l'individu doit convaincre l'autorité du bien-fondé de son point de vue. Telle est donc, dans le contexte du fonctionnement politique de la démocratie, l'objet de la liberté de l'individu : dire ce qu'il croit juste et en convaincre les autres (Nemo, 2004 : 14). Or, pour ce faire, il doit justifier sa position, ou celle du parti politique (ici compris dans un sens large) auquel il adhère. Bien sûr, en démocratie, l'individu peut toujours ne rien faire de la sorte ; il peut même refuser d'exercer son droit de vote. Il ne s'extirpe pas pour autant de l'univers de la justification, car les autres individus, les partis politiques de même que les autorités ne cesseront pas, eux, de chercher à le convaincre que leur position est la meilleure.

Ainsi, personne n'échappe, en démocratie, aux raisonnements justificateurs et à l'inévitable frustration qui en découle, puisque, aussi justes soient-ils, ces raisonnements, les nôtres comme ceux des autres, ne convainquent jamais complètement, quand ils ne sont pas carrément rejetés. Si elle est nécessaire au maintien de l'ordre capitaliste, la démocratie n'est donc pas sans limitation, limitation inhérente au fait qu'elle exige que toute décision et que toute action soient justifiées. Comme il est aussi difficile d'élaborer cette justification que de convaincre les autres de sa justesse, la démocratie souffre donc, paradoxalement, d'une inefficacité au chapitre de l'expression de liberté individuelle (Hamel, 1999). D'où la paradoxale contrepartie que représente, dans les *démocraties industrielles*, la consommation qui, quand la moralité capitaliste est respectée, permet à un grand nombre de s'illusionner, en posant des gestes que l'on n'a pas à justifier, que l'individu est, malgré les conditions que lui impose la démocratie, l'ultime autorité et que sa satisfaction est l'ultime fin.

Conclusion

Notre analyse amène à penser que la puissance du mouvement pavillonnaire nord-américain découlerait de l'adhésion massive à une moralité conforme à un impératif mythologique. Bien qu'elle concerne un grand nombre, cette adhésion est toujours et avant tout personnelle. En effet, il faut que chaque individu y sacrifie en acceptant sa condition de salarié et en se pliant à l'obligation du travail. Autrement dit, il faut que chaque individu communie à ce *symbole* pour que l'*alliance* soit effective. Ainsi, en autant que cet engagement soit réel, peu importe l'idéologie à laquelle le sujet adhère ou les opinions qu'il professe. Tel serait d'ailleurs une des forces de cette mythologie contemporaine qui sait combiner, au niveau de la communication et de l'exercice démocratique, une pluralité de récits[37] – des récits souvent aussi critiques qu'incompatibles – à la radicale univocité d'une allégeance d'ordre mythologique qui n'a pas besoin d'être proclamée, sinon lors d'une furtive signature dans le secret du cabinet du banquier ou du notaire.

Avancer l'hypothèse de l'emprise d'une telle mythologie sur les sujets et les groupes humains pose évidemment la question du statut de la pensée, notamment de la critique formulée à l'encontre de l'idéal urbain qu'incarne l'habitat pavillonnaire nord-américain. On a certainement tort de prétendre que l'entendement et la raison – comme disait Kant – n'offrent pas aux sujets et aux groupes la capacité de conduire eux-mêmes leur conscience. C'est pourquoi il est irresponsable, par exemple, de ne pas examiner sérieusement les critiques formulées à l'endroit de la ville nord-américaine. Sans nier la réalité et la pertinence d'une pensée potentiellement libre – et par conséquent, il est vrai, malléable voire manipulable –, on peut cependant supposer que cette pensée réside dans un niveau de surface qui, tout en ayant sa logique interne, s'appuie par ailleurs sur une mythologie. Celle-ci constituant une instance où, en deçà des *actes de langage*, des événements, de la culture matérielle, des idéologies et des institutions, se forge le sens des mots, des gestes et des choses. Vues dans cette perspective, l'instance mythologique et la pensée libre sont en tension. L'instance mythologique, tout dépendant de sa spécificité, favorise ou entrave la libre pensée qui, à l'inverse, peut elle-même renforcer ou non l'emprise mythologique. On peut évidemment imaginer que la libre pensée puisse contribuer à la défaite de la mythologie régnante, quoiqu'elle ne soit, là encore, que l'allié d'une mythologie qui en déloge une autre. Aussi faut-il

comprendre que la critique de la ville nord-américaine contemporaine n'aura de prise sur la norme pavillonnaire que si elle rejoint – autrement que par le seul discours, mais sans nécessairement remettre en cause l'ordre industriel, sa moralité capitaliste et son idéalisme démocratique – le niveau d'une communion où, par la force d'un véritable engagement personnel, tout l'être, échappant au délire consumériste, sera passionnellement transporté.

Notes

1 Cet essai reprend, en les développant amplement, des éléments de réflexion déjà exposés dans trois précédents articles (Mercier, 2005a, 2005b et 2006a).

2 Le terme *banlieue* n'a pas ici le sens qu'on lui donne en France. Ainsi, la banlieue dont il est question n'est pas ce que le *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés* désigne comme « la plus dense des périphéries d'une ville » (Grésillon, 2003 : 102). Nous référons plutôt, pour reprendre une expression de Merlin (2005 : 110), à un « modèle américain » de banlieue où domine la maison individuelle.

3 L'équivalent de la *dimension dogmatique* de Pierre Legendre (2004) ou du *nomos* dont parle Nemo (2004 : 14).

4 *Atlas de Québec et de Chaudière-Appalaches* ([En ligne]. http://atlascnca.geographie.ulaval.ca). À propos de l'expansion de la banlieue pavillonnaire à Québec, cf. aussi Fortin *et al*. (2002).

5 Le bungalow, contrairement au cottage, n'a pas d'étage supérieur.

6 Selon Statistique Canada, la maison individuelle constituait 58 % du stock domiciliaire canadien en 2000 (Tableau 030-0001 : *Stock domiciliaire, unités de logements selon le type de logement et le mode d'occupation, données annuelles*). Selon cette même source, de 1951 à 2000, 54 % des 8 344 384 unités de logement construites au Canada sont des maisons individuelles. Aux États-Unis, en 2003, 75 % des quelque 1 450 000 unités de logement construites étaient des maisons individuelles (*The State of the Nation's Housing*, 2004). Cf. aussi Vachon et Luka (2002).

7 L'étude de la maison néo-bretonne par Le Couédic (2003) montre que ce phénomène de *vernacularisation* n'est pas unique à l'Amérique du Nord.

8 Plusieurs auteurs, dont Gutfreund (2004 et 2006), Harris (2004), Kalman (1995), Stilgoe (1988), Fishman (1987) et Ghorra-Gobin (1987 et 2003), expliquent en détail ce que nous présentons ici sous forme de synthèse.

9 Cette absorption de la classe ouvrière dans la classe dite *moyenne* n'est certainement pas étrangère aux « métamorphoses de la question sociale » que décortique Robert Castel (1995) avec beaucoup de pénétration. Or, comme cette fameuse *classe moyenne* forme, du moins en Amérique du Nord après la Seconde Guerre mondiale, le principal contingent de l'habitat pavillonnaire, il paraît difficile de ne pas lier celle-ci et à celui-là. Encore faut-il expliquer, au-delà de la tautologique thèse de l'offre et de la demande, quelle est la nature de cette liaison. Nous y reviendrons.

10 Au Canada, le crédit hypothécaire à des fins résidentielles devint une priorité nationale au XX^{e} siècle dès 1935 lorsque le parlement fédéral adopta la *Loi pour aider la construction de maisons*. Cette priorité se confirma au milieu du siècle, dans trois autres lois : la *Loi nationale de 1944 sur l'habitation* (*Loi ayant pour objet de favoriser la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation des maisons existantes, l'amélioration*

des conditions d'habitation et de vie, ainsi que l'accroissement de l'emploi dans la période d'après-guerre), la *Loi modifiant la Loi nationale de 1944 sur l'habitation*, loi de 1946 qui institua la Société centrale d'hypothèques et de logement, et dans la *Loi nationale de 1954 sur l'habitation* (*Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie*). Sur l'institutionnalisation au Canada du crédit hypothécaire à des fins résidentielles, voir Fallis (1983).

11 La ville de Québec offre deux excellents exemples à cet égard avec le *Projet d'aménagement de Québec et de sa région* (dit *Rapport Gréber*) de 1956 et le programme *Le logement à Québec* (dit *Rapport Martin*), adopté au début des années 1960.

12 Selon Bunge (2004 : 50 et suiv.), un système se qualifie par sa *composition*, son *environnement*, sa *structure* et son *fonctionnement*.

13 Nous avons développé cette conception de la régulation, inspirée de la géographie structurale de Gilles Ritchot, dans Mercier (1998 et 2005b).

14 Selon Dansereau, Choko et Divay (2002 : iii), 84 % des maisons individuelles au Québec en 2000 étaient la propriété de leurs occupants. Notons par ailleurs que d'après Statistique Canada, 57,2 % des ménages canadiens habitaient en 2001 dans une *maison individuelle non attenante*, ce qui représentait 64,5 % de la population totale du pays. Source : *Tableau Ménages privés selon le type de construction résidentielle, par provinces et territoires, Recensement de 2001* ([En ligne]. http://www40.statcan.ca/l02/cst01/famil55b_f.htm).

15 S'il s'avère que le mode d'urbanisation en Amérique du Nord est bel et bien pavillonnaire, on peut se demander par ailleurs depuis quand s'exerce cette domination. Si l'habitation pavillonnaire existait bien avant la Seconde Guerre mondiale, il semble être devenu dominant que dans la seconde moitié du XX^{e} siècle. Il y aurait donc eu, pendant cette période, une consolidation qui aurait succédé à des vagues plus anciennes, où le modèle aurait été conçu et exhibé, sans toutefois qu'il fût encore dominant.

16 Le lecteur lira un ferme réquisitoire contre la ville nord-américaine contemporaine dans Bergeron (2005) et Jacobs (2005).

17 Voir par exemple le tout récent *Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville de Québec* ([En ligne]. http://www.ville.quebec.qc.ca/fr/organisation/pdad.shtml#pdad).

18 Cox (2004 et 2006) de même que Cox et Utt (2004), chiffres à l'appui, expriment avec force cette conviction.

19 En cela, on suit Descartes (*Les passions de l'âme*), pour qui « l'action et la passion ne laissent pas d'être toujours une même chose qui a ces deux noms, à raison de deux divers sujets auxquels on peut la rapporter » (dans Lalande, 2002 : 745).

20 Si tel est le cas, la *passion pavillonnaire* procèderait d'une mythologie qui aujourd'hui subjuguerait l'ensemble de la société nord-américaine, voire tout le monde occidental. On peut en effet se demander si ce que nous appelons le mode d'urbanisation pavillonnaire, ici présumé typique de l'Amérique du Nord, n'est pas désormais, à l'âge de la mondialisation, devenu un modèle d'urbanisation (King, 1995).

21 Nous référons ici aux résultats d'une enquête sur l'évolution de l'urbanisation et des conceptions de la ville depuis le XVIII^{e} siècle, enquête que nous avons menée à l'occasion d'une recherche sur la ville de Québec (Mercier et Melançon, 1993). Nos conclusions à ce sujet rejoignent celles de Ghorra-Gobin (1987 et 2003).

22 C'est pourquoi Legendre écrit que « la vérité du discours de la Référence procède, non pas des contenus de ce discours, mais de la place à partir de laquelle ce discours est énoncé ». Devant cette vérité, le sujet fait affaire, poursuit Legendre, à « l'évidence dogmatique » (2004 : 116-117).

23 Cela donne une couleur paradoxalement dramatique à la banlieue pavillonnaire : nourrie d'une quête domestique de la nature, elle contribue tout particulièrement à la détérioration de l'environnement. C'est pourquoi il ne faut pas se surprendre – bien que cela soit désolant – que les pelouses y soient souvent d'autant plus vertes et spacieuses que l'épandage de produits chimiques (fertilisants, pesticides et herbicides) y est généreusement outrancier.

24 Les analyses de Martinez (2000), de Dreier (2000) et de Hoffman (2000), qui ont étudié la politique du logement du gouvernement américain depuis la Seconde Guerre mondiale, convergent avec une telle hypothèse.

25 Il suffit de lire Castel (1995 et 2003) pour se convaincre du rôle crucial que ce *partage* a pu jouer dans l'évolution de la société occidentale dans la seconde moitié du XX^{e} siècle.

26 Comme, au Canada, la *Commission royale sur les relations du travail avec le capital* qui, en 1889, mit de l'avant plusieurs réformes et recommanda la création d'un ministère du travail (Harvey, 1978). N'est-il pas intéressant de noter que Marx, dès le premier chapitre du *Capital*, puise très largement dans ces enquêtes pour expliciter sa doctrine politique ?

27 Et c'est ce nouveau régime qui a pavé la voie à la société dite *post-industrielle*, ce qui ne manque pas d'être paradoxal, puisque ce serait lorsqu'elle est enfin acceptée que la modernité industrielle se donne un autre nom ! Pourtant, la condition post-industrielle, s'il y en a une, ne serait-elle pas davantage liée aux assauts que subit aujourd'hui l'État-providence de la part de ce que l'on appelle souvent le *néo-libéralisme* ? Mais encore là, il y aurait paradoxe, puisque la condition en question, dite postérieure à une autre, se confondrait alors, du moins dans une certaine mesure, avec une condition antérieure qui est elle aussi… industrielle !

28 Il existe encore très peu de données précises sur cette pratique du prêt hypothécaire de personne à personne. Les statistiques, à ce sujet, sont en effet difficiles à constituer étant donné qu'il s'agissait d'une pratique sociale diffuse dont les seules traces sont les actes notariés. De nombreux commentaires de l'époque laissent cependant supposer que ce phénomène semble avoir été fort répandu – en milieu rural notamment – au XIX^{e} siècle (Mercier, 1983).

29 Acte pour l'Incorporation de certains individus sous le nom et raison « La Société de construction de Montréal », 1845, Victoria, chapitre 94, Canada. Citation tirée de Goudreau (2002a : 3).

30 La première, en 1846, concernait uniquement l'ancien Haut-Canada. La seconde, en 1849, autorisa la constitution de telles sociétés de construction dans l'ancien Bas-Canada (Goudreau, 2002a : 3).

31 Si bien que l'on soutient que l'accès ou non au crédit hypothécaire est désormais un facteur fondamental de discrimination sociale. D'où l'effort des administrations pour favoriser l'accès du plus grand nombre à ce qui est devenu une institution, car c'est bien ainsi qu'il faut qualifier le crédit hypothécaire depuis qu'il est souhaité et assuré par l'État. Cette mission, par exemple, est au cœur des recherches menées au *Joint Center for Housing Studies* de l'Université Harvard (Apgar *et al.*, 2004 ; Bostic *et al.*, 2004 ; Fishelson-Holstine, 2004 ; Mozilo, 2003 ; Cisneros, 2003). Sur les succès ou les échecs en cette matière aux États-Unis, on peut lire Wily *et al.* (2001). Gjudara (2003 : 368-371) explique de son côté que l'endettement est aujourd'hui devenu un « phénomène structurel » dans la mesure où

il est désormais non seulement « un mode de financement de l'activité économique », mais aussi « un instrument d'insertion sociale ». Évoquant l'actuelle « société de consommation », dont l'endettement est selon elle un pilier, Gjudara considère que le crédit est désormais un « mode de vie », comme en témoignerait d'ailleurs la « banalisation » de la dette aux yeux du droit.

32 Les statistiques indiquent qu'au Canada, de 1955 à 1998, 51 % des 125 000 nouveaux prêts hypothécaires consentis en moyenne par année bénéficièrent d'une aide gouvernementale, tandis 50 % des quelque 175 000 nouveaux logements construits en moyenne par année le furent grâce à des prêts hypothécaires accordés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*. La figure 3 montrent que ces moyennes se sont fortement infléchies dans les années 1980 lors de la flambée des taux d'intérêt. Toujours selon Statistique Canada, 65,3 % des 1 218 271 prêts hypothécaires consentis ou garantis par la SCHL en 2004 concernent l'achat des maisons individuelles, neuves ou existantes. Source : Tableau 027-0017 *Approbations de prêts hypothécaires, logements neufs et logements existants*. Source : Statistique Canada, 2005, tableau 027-0016 (*Approbation de prêts hypothécaires, propriétés neuves, données mensuelles*) et tableau 027-0009 (*Logements mis en chantier, en construction et achèvements, toutes les régions, données annuelles*).

33 D'ailleurs, cette *emprise globale du crédit* – quand le crédit permet d'injecter systématiquement et massivement du capital autant dans la production et le transport des biens que dans leur consommation – ne serait-elle pas la preuve ultime de ce « fonctionnement du droit de propriété » qui, selon Hernando do Soto (2005), est la clé du triomphe du capitalisme en Occident ?

34 « Faire crédit, écrivent Petit-Dutaillis et Bernard, c'est faire confiance, c'est croire en la parole donnée que [le débiteur] restituera après un certain délai la chose prêtée » (1964 : 15). Cf. aussi Beaudouin (1998) de même que Belze et Spieser (2005 : 352).

35 L'hypothèque est une *sûreté* qui protège le capital prêté. Selon le *Code civil du Québec*, l'hypothèque « est un droit réel sur un bien, meuble ou immeuble, affecté à l'exécution d'une obligation; elle confère au créancier le droit de suivre le bien en quelques mains qu'il soit, de le prendre en possession ou en paiement, de le vendre ou de le faire vendre et d'être alors préféré sur le produit de cette vente suivant le rang fixé par la loi » (Reid, 2004 : 285). Voir, sur ce sujet, Chiang *et al.* (2002).

36 Ou de tout autre logement au demeurant. Ce qui montre que le crédit hypothécaire, qui actualise aujourd'hui le mode pavillonnaire, peut aussi bien *servir*, comme Lussault (2003 : 696) l'appelle de ses vœux, un autre mode d'urbanisation.

37 Cette pluralité des récits dont parlait Lyotard (1979) lorsqu'il introduisit l'idée de postmodernité.

Bibliographie

ALESINA, Alberto et GLAESER, Edward L. (2006) *Combattre les inégalités et la pauvreté. Les États-Unis face à l'Europe*. Paris, Flammarion.

AGPAR, William, CALDER, Allegra et GAUTH, Gary (2004) *Credit, Capital, and Communities: The Implications of the Changing Mortgage Banking Industry for Community Bases Organizations*. Cambridge, Joint Center for Housing Studies at Harvard University.

ANGENOT, Marc (2001) *D'où venons-nous ? Où allons-nous ? La décomposition de l'idée de progrès*. Montréal, Éditions Trait d'union.

BALIBAR, Étienne (2004) Le renversement de l'individualisme possessif. Dans Hervé Guineret et Arnaud Milanese (dir.) *La propriété : le propre, l'appropriation*, Paris, Ellipses, pp. 9-30.

BEAUDOIN, Camille *et al*. (1998) *Enquête sur les critères utilisés par les institutions financières canadiennes pour accorder du crédit*. Montréal, Fédération des associations coopératives d'économie familiale du Québec.

BEAULIEU, Berthier, FERLAND, Yaïves et ROY, Francis (1995) *L'arpenteur-géomètre et les pouvoirs municipaux en aménagement du territoire et en urbanisme*. Cowansville, Yvon Blais.

BÉLANGER, Jean-Pierre et BROUILLET, Normand (1974) *De l'illusion de l'abondance à la réalité de l'endettement*. Montréal, Fédération des associations coopératives d'économie familiale du Québec.

BELZE, Loïc et SPIESER, Philippe (2005) *Histoire de la finance. Le temps, le calcul et les promesses*. Paris, Vuibert.

BERGERON, Richard (2005) *Les Québécois au volant, c'est mortel*. Montréal, Les Intouchables.

BERQUE, Augustin, BONNIN, Philippe et GHORRA-GOBIN, Cynthia (dir.) (2005) *La ville insoutenable*. Paris, Belin.

BOISVERT, Michel A. et NEGRÓN-POBLETE, Paula (dir.) (2004) *L'urbain. Un enjeu environnemental*. Québec, Presses de l'Université du Québec.

BOUDON, Raymond et BOURRICAUD, François (2002) *Dictionnaire critique de la sociologie*. Paris, Presses universitaires de France.

BOSTIC, Raphael W., CALEM, Paul S. et WACHTER, Susan M. (2004) *Hitting the Wall: Credit as Impediment for Homeownership*. Cambridge, Joint Center for Housing Studies at Harvard University.

BUNGE, Mario (2004) *Matérialisme et humanisme. Pour surmonter la crise de la pensée.* Montréal, Liber.

BUTLER, Rémy et NOISETTE, Patrice (1983) *Le logement social en France, 1815-1981. De la cité ouvrière au grand ensemble.* Paris, La Découverte.

CAPDEVIELLE, Jacques (1986) *Le fétichisme du patrimoine. Essai sur le fondement de la classe moyenne*. Paris, Presses de la Fondation nationales des sciences politiques.

CASTEL, Robert (1995) *Les métaphores de la question sociale. Une chronique du salariat*. Paris, Fayard.

CASTEL, Robert (2003) *L'insécurité sociale. Qu'est-ce qu'être protégé ?* Paris, Seuil.

CHAN, Sewin (1999) Residential mobility and mortgages. *Regional Science and Urban Economics*, vol. 26, pp. 287-311.

CHARNEY, Igal (2005) Two Visions of Suburbia: Mississauga City Center and Heartland Business Community. *The Canadian Geographer / Le géographe canadien*, vol. 49, nº 2, pp. 214-220.

CHIANG, R.C., CHOW, Y.F. et LIU, M. (2002) Residential mortgage lending and borrower risk: the relationship between mortgage and individual characteristics. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, vol. 25, pp. 5-32.

CISNEROS, Henry G. (2003) *Homes for Americans in the 21st Century: Challenges and Opportunities for the Nation*. Cambridge, Joint Center for Housing Studies at Harvard University.

CÉRO, Jean-Pierre (2003) *L'expérience*. Paris, Ellipses.

COX, Wendell (2006) *Transport et logement à Montréal. Comment le développement de la banlieue rend la métropole plus compétitive*. Montréal, Institut économique de Montréal. [En ligne]. http://www.iedm.org/uploaded/pdf/juillet06_fr.pdf

COX, Wendell (2004) *Myths about Urban Growth and the Toronto Greenbelt*. Vancouver, Fraser Institute. [En ligne]. http://www.fraserinstitute.ca/admin/books/files/UrbanGrowth&TorontoGreenbelt.pdf

COX, Wendell et UTT, Joshua (2004) *The Costs of Sprawl Reconsidered: What the Data Really Show*. Washington, Heritage Foundation. [En ligne]. http://www.heritage.org/Research/SmartGrowth/bg1770.cfm

DANSEREAU, Francine (dir.) (2005) *Politiques et interventions en habitation. Analyse des tendances récentes en Amérique du Nord et en Europe*. Québec, Presses de l'Université Laval.

DANSEREAU, Francine, CHOKO, Marc et DIVAY, Gérard (2002) *Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidants*. Montréal, INRS-Urbanisation, Culture et Société.

DAWSON, Nelson-Martin (2005) *D'apostolat à collecte des deniers. L'administration des caisses d'épargne dans les colonies britanniques nord-américaines au XIXe siècle*. Groupe de recherche sur l'histoire des institutions financières, Publication nº 3. [En ligne]. www.callisto.si.usherb.ca:8080/grhif

DILWORTH, Richardson (2005) *The Urban Origins of Suburban Autonomy*. Cambridge, Harvard University Press.

DI MÉO, Guy (1988) *Les démocraties industrielles : crise et mutations de l'espace*. Paris, Masson.

DREIER, Peter (2000) Labor's Loves Lost. Rebuilding Unions' Involvement in Federal Housing Policy. *Housing Policy Debate*, vol. 11, nº 2, pp. 327-392.

DREIER, Peter, MOLLENKOPF, John et SWANSTROM, Todd (2001) *Place Matters: Metropolitics for the Twenty-fisrt Century*. Lawrence, Kansas University Press.

DUANY, Andres, PLATER-ZYBERK, Elizabeth et SPECK, Jeff. (2000) *Suburban Nation. The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream*. New York, North Point Press.

DUHAIME, Gérard (2003) *La vie à crédit. Consommation et crise*. Québec, Presses de l'Université Laval.

EDELMAN, Bernard (1978) *La légalisation de la classe ouvrière*, tome 1 : *L'entreprise*. Paris, Christian Bourgois.

ENGELS, Friedrich (1976) [1872] *La question du logement*. Paris, Éditions Sociales.

FALLIS, George (1983) *Governments and the Residential Mortgage Market*. Ottawa, Economic Council of Canada.

FILION, Pierre (2003) Towards Smart Growth? The Difficult Implementation of Alternatives to Urban Dispersion. *Journal of Urban Research*, vol. 12, nº 1, Supplément, pp. 48-70.

FISHELSON-HOLSTINE, Holly (2004) *The Role of Credit Scoring in Increasing Homeownership for Underserved Populations*. Cambridge, Joint Center for Housing Studies at Harvard University.

FISHMAN, Robert (1987) *Bourgeois Utopia. The Raise and Fall of Suburbia*. New York, Basic Books.

FLAHAUT, François (2003) *Le paradoxe de Robinson. Capitalisme et société*. Paris, Mille et une nuits.

FORTIN, Andrée (2002) La banlieue en trois temps. Dans Andrée Fortin, Carole Després et Geneviève Vachon (dir.) *La banlieue revisitée*. Québec, Nota Bene, pp. 49-72.

FRYE, Northrop (1976) *The Secular Scripture. A Study of the Structure of Romance*. Cambridge et Londres, Harvard University Press.

FRYE, Northrop (1982) *The Great Code. The Bible and Literature*. Toronto, Academic Press Canada.

FRYE, Northrop (1991) *The Double Vision. Language and Meaning in Religion*. Toronto, University of Toronto Press.

FRYE, Northrop (2004) *Northrop Frye Unbuttoned. Wit and Wisdom from the notebooks and Diaries*. Édité par Robert D. Denham, Toronto, Anansi.

GALBRAITH, John Kenneth (1981)[1961] *La crise économique de 1929*. Paris, Petite Bibliothèque Payot.

GARCIA, Patrick (2003) Histoire. Dans Jacques Lévy et Michel Lussault (dir.) *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, pp. 457-459.

GELPI, Rosa-Maria et JULIEN-LABRUYÈRE, François (1994) *Histoire du crédit à la consommation. Doctrines et pratiques*. Paris, La Découverte.

GHORRA-GOBIN, Cynthia (1987) *Les Américains et leur territoire. Mythes et réalités*. Paris, La Documentation française.

GHORRA-GOBIN, Cynthia (2003) *Villes et société urbaine aux États-Unis*. Paris, Armand Colin.

GHORRA-GOBIN, Cynthia (2006) La maison individuelle : figure centrale de l'*urban sprawl*. Dans Augustin Berque, Philippe Bonnin et Cynthia Ghorra-Gobin (dir.) *La ville insoutenable,* Paris, Belin, pp. 147-158.

GILBERT, Liette (2006) Les différentes natures de la péri-urbanisation. Dans Augustin Berque, Philippe Bonnin et Cynthia Ghorra-Gobin (dir.) *La ville insoutenable,* Paris, Belin, pp. 183-193.

GJUDARA, Sophie (2003) Dette. Dans Denis Alland et Stéphane Rials (dir.) *Dictionnaire de la culture juridique*, Paris, Presses universitaires de France, pp. 368-374.

GONZALEZ, George A. (2005) Urban Sprawl, Global Warming and the Limits of Ecological Modernisation. *Environmental Politics*, vol. 14, nº 3, pp. 344-362.

GOTTMANN, Jean (1961) *Megalopolis. The Urbanized Northeastern Seaboard of the United States*. Cambridge, The MIT Press.

GOUDREAU, Serge (2002a) *Les premières sociétés de prêt hypothécaire de la ville de Québec* (1849-1873). Groupe de recherche sur l'histoire des institutions financières, Publication nº 3. [En ligne]. www.callisto.si.usherb.ca:8080/grhif

GOUDREAU, Serge (2002b) *Les banques d'épargne de la ville de Québec* (1849-1873). Groupe de recherche sur l'histoire des institutions financières, Publication nº 8. [En ligne]. www.callisto.si.usherb.ca:8080/grhif

GRANT, Jill (2006) Shaped by Planning: The Canadian City through Time. Dans Trudi Bunting et Pierre Filion (dir.) *Canadian Cities in Transition*, Don Mills, Oxford University Press, pp. 320-337.

GRÉBER, Jacques, FISET, Édouard et BÉDARD, Roland (1956) *Projet d'aménagement de Québec et de sa région*. Québec, Ville de Québec.

GRÉSILLON, Michel (2003) Banlieue. Dans Jacques Lévy et Michel Lussault (dir.) *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, pp. 102-104.

GUITARD, Hubert (1988) *Le banquier et son client : droits et obligations respectifs*. Paris, Delmas.

GUTFREUND, Owen D. (2004) *20th Century Sprawl. Highways and the Reshaping of the American Landscape*. New York, Oxford University Press.

GUTFREUND, Owen D. (2006) L'envahissement des campagnes par les villes : L'expansion métropolitaine aux États-Unis. Dans Augustin Berque, Philippe Bonnin et Cynthia Ghorra-Gobin (dir.) *La ville insoutenable,* Paris, Belin, pp. 159-170.

HAMEL, Pierre (1999) La consultation publique et les limites de la participation des citoyens aux affaires urbaines. *Recherches sociographiques*, vol. 40, nº 3, pp. 435-466.

HARRIS, Richard (2004) *Creeping Conformity. How Canada Became Suburban, 1900-1960*. Toronto, University of Toronto Press.

HARRIS, Richard (2006) Housing: Dreams, Responsabilities, and Consequences. Dans Trudi Bunting et Pierre Filion (dir.) *Canadian Cities in Transition*, Don Mills, Oxford University Press, pp. 272-286.

HARRIS, Richard et RAGONETTI, Doris (1998) Where credit is due: residential mortgage finance in Canada, 1901-1954. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, vol. 16, pp. 223-238.

HARVEY, Fernand (1978) *Révolution industrielle et travailleurs : une enquête sur les rapports entre le capital et le travail au Québec à la fin du 19e siècle*. Montréal, Boréal Express.

HAYDEN, Dolores (2003) *Building Suburbia. Green Fields and Urban Growth*. New York, Pantheon.

HISE, Greg (2006) Une ville dans un jardin : nature et métropole en Californie du Sud. Dans Augustin Berque, Philippe Bonnin et Cynthia Ghorra-Gobin (dir.) *La ville insoutenable,* Paris, Belin, pp. 194-205.

HOFFMAN, Alexander von (2000) A Study in Contradictions: The Origins and Legacy of the Housing Act of 1949. *Housing Policy Debate*, vol. 11, nº 2, pp. 299-326.

HOFMANN, Nancy (2001) L'urbanisation des terres agricoles. *Bulletin d'analyse – Régions rurales et petites villes du Canada,* vol. 3, nº 2, pp. 1-11.

HOFMANN, Nancy, FILOSO, Giuseppe et SCHOFIELD, Mike (2005) La perte des terres agricoles cultivables au Canada. *Bulletin d'analyse – Régions rurales et petites villes du Canada*, vol. 6, nº 1, pp. 1-16.

JACOBS, Jane (2005) *Retour à l'âge des ténèbres*. Montréal, Boréal.

KALMAN, Harold (1995) *A History of Canadian Architecture*. Volume 2, Toronto, Oxford University Press.

KAY, Jane Holtz (1997) *Asphalt Nation. How the Automobile Took Over America and How We Can Take It Back*. New York, Crown.

KELSEN, Hans (1996) [1979] *Théorie générale des normes*. Paris, Presses universitaires de France.

KING, Anthony (1995) *The Bungalow. The Production of a Global Culture*. Oxford, Oxford University Press.

KUNSTLER, James Howard (1994) *The Geography of Nowhere. The Rise and Decline of America's Man-Made Landscape*. New York, Touchtone.

LALANDE, André (2002) *Dictionnaire technique et critique de la philosophie*. Paris, Presses universitaires de France.

LANG, Robert E. et SOHMER, Rebecca, R. (2000) Legacy of the Housing Act of 1949: The Past, Present, and Future of the Federal Housing and Urban Policy. *Housing Policy Debate*, vol. 11, nº 2, pp. 291-298.

LE COUÉDIC, Daniel (2003) *La maison ou l'identité galvaudée*. Rennes, Presses universitaires de Rennes.

LEFEBVRE, Henri (1970) *Le manifeste différentialiste*. Paris, Gallimard.

LEGENDRE, Pierre (1983) *L'empire de la vérité. Introduction aux espaces dogmatiques industriels*. Paris, Fayard.

LEGENDRE, Pierre (1999) *Sur la question dogmatique en Occident*. Paris, Fayard.

LEGENDRE, Pierre (2004) *Ce que l'Occident ne voit pas de l'Occident*. Paris, Mille et une nuits.

LE GOFF, Jacques (1986) *La bourse et la vie : Économie et religion au Moyen âge*. Paris, Hachette.

LE GOFF, Jacques (1989) *Du silence à la parole. Droit du travail, société, État (1830-1989)*. Quimper, Calligrammes.

LERICHE, Frédéric (2006) Fordisme et après-fordisme : urbanisation et régulation du capitalisme aux États-Unis. Dans Augustin Berque, Philippe Bonnin et Cynthia Ghorra-Gobin (dir.) *La ville insoutenable,* Paris, Belin, pp. 202-218.

LETARTRE, Pierre (1999) Fiscalité et structures supramunicipales. De la ville éclatée à l'agglomération-réseau. Dans Guy Mercier, Claude Bélanger et Mario Bédard (dir.) *L'avenir municipal. Dynamiques québécoises et canadiennes*, Québec, Éditions Sylvain Harvey, pp. 91-115.

LUSSAULT, Michel (2003) Pavillonnaire (Modèle). Dans Jacques Lévy et Michel Lussault (dir.) *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, pp. 694-696.

LYOTARD, Jean-François (1979) *La condition postmoderne*. Paris, Minuit.

MANNING, Robert D. (2000) *Credit Card Nation. The Consequences of America's Addiction to Credit*. New York, Basic Books.

MARET, Isabelle (2003) *Étalement urbain et friches industrielles. Revers de l'idéal américain*. Paris, L'Harmattan.

MARTIN, Jean-Marie *et al*. (1961-1963) *Le logement à Québec*. 4 volumes, Rapport de la Commission d'enquête sur le logement. Québec, Ville de Québec.

MARTINEZ, Sylvia C. (2000) The Housing Act of 1949: Its Place in the realization of the American Dream of Homeownership. *Housing Policy Debate*, vol. 1, nº 2, pp. 467-487.

MERCIER, Guy (1983) *Essai sur la notion de propriété : le témoignage de l'habitat artisan/ouvrier à Beauport (1840-1920)*. Thèse de maîtrise, Québec, Département de géographie, Université Laval.

MERCIER, Guy (1995) La personnalité des êtres géographiques : le témoignage du quartier Saint-Roch à Québec. Dans Laurier Turgeon (dir.) *Les entre-lieux de la culture*, Québec et Paris, Presses de l'Université Laval et L'Harmattan, pp. 173-215.

MERCIER, Guy (2005a) La géographie humaine structurale : esquisse théorique. *L'aménagiste*, vol. 19, nº 1, pp. 3-5.

MERCIER, Guy (2005b) Esquisse d'une théorie de la substitution. Essai géographique sur la mythologie, l'échange et la propriété. *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 49, nº136, pp. 63-89.

MERCIER, Guy (2006a) La banlieue pavillonnaire nord-américaine. Entre doute raisonnable et passion secrète. Dans Augustin Berque, Philippe Bonnin et Cynthia Ghorra-Gobin (dir.) *La ville insoutenable*, Paris, Belin, pp. 219-229.

MERCIER, Guy (2006b) La technique urbanistique : de la production du territoire à la gestion de l'opinion publique. Dans Luc Vigneault et René Blais (dir.) *Culture et technoscience : des enjeux du sens à la culture. Approche d'une logique multidisciplinaire*, Québec, Presses de l'Université Laval, pp. 101-130.

MERCIER, Guy et MELANÇON, Yves (1993) Un parc dans la ville, 1830-1910. Dans Jacques Mathieu et Eugen Kedl (dir.) *Les Plaines d'Abraham. Le culte de l'idéal*, Québec, Septentrion, pp. 173-201.

MERLIN, Pierre (2005) Banlieue. Dans Pierre Merlin et Françoise Choay (dir.) *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, Presses universitaires de France, pp. 105-114.

MILLAR, Cindy et MORAN, Anne (1990) Credit: the Consumer Perspective. *Journal of Consumer Studies and Home Economics*, vol. 14, pp. 169-275.

MORISSET, Lucie K. et NOPPEN, Luc (2004a) Le bungalow québécois, monument vernaculaire. La naissance d'un nouveau type. *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 48, nº 133, pp. 7-32.

MORISSET, Lucie K. et NOPPEN, Luc (2004b) Le bungalow québécois, monument vernaculaire. De l'espace urbain à l'identité domestique. *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 48, nº 134, pp. 127-151.

MOZILO, Angelo R. (2003) *The American Dream of Homeownership: From Cliché to Mission*. Cambridge, Joint Center for Housing Studies at Harvard University.

NEMO, Philippe (2004) *Qu'est-ce que l'Occident ?* Paris, Presses universitaires de France.

NORTON, Graig M. (1993) The Social Psychology of Credit. *Credit World*, septembre et octobre, pp. 18-22.

PAQUETTE, Sylvain et POULLAOUEC-GONIDEC, Philippe (2005) Paysages urbains : Montréal et sa périphérie. Dans Philippe Poullaouec-Gonidec, Gérald Domon et Sylvain Paquette (dir.) *Paysages en perspective*, Montréal, Presses de l'Université de Montréal, pp. 318-351.

PERROT-CORNU, Roger (1987) États-Unis de 1945 à nos jours. Dans *Dictionnaire d'histoire économique, de 1800 à nos jours*, Paris, Hatier, pp. 247-269.

PETIT-DUTAILLIS, Georges et BERNARD, Henri (1964) *Le risque du crédit bancaire*. Paris, Riber.

REID, Hubert (2004) *Dictionnaire de droit québécois et canadien*. Montréal, Wilson & Lafleur.

RITCHOT, Gilles, MERCIER, Guy et MASCOLO, Sophie (1994) L'étalement urbain comme phénomène géographique : l'exemple de Québec. *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 38, nº 105, pp. 261-300.

RUSK, David (2003) *Cities without Suburbs*. Washington D.C., Woodrow Wilson Center Press.

SASSOON, Donald (1996) *One Hundred Years of Socialism. The West European Left in the Twentieth Century*. New York, The New Press.

SMITH, Peter J. (2006) Suburbs. Dans Trudi Bunting et Pierre Filion (dir.) *Canadian Cities in Transition*, Don Mills, Oxford University Press, pp. 211-233.

STIGLITZ, Joseph E. (2005) *Quand le capitalisme perd la tête*. Paris, Librairie Générale Française.

STILGOE, John R. (1988) *Borderland. Origins of the American suburb, 1820-1939*. New Haven et Londres, Yale University Press.

SOTO, Hernando do (2005) *Le mystère du capital. Pourquoi le capitalisme triomphe en Occident et échoue partout ailleurs ?* Paris, Flammarion.

The State of the Nation's Housing (2004) Cambridge, Joint Center for Housing Studies at Harvard University.

SUBERCHICOT, Alain (2006) Les États-Unis de l'espace rural à l'étalement urbain. Dans Augustin Berque, Philippe Bonnin et Cynthia Ghorra-Gobin (dir.) *La ville insoutenable.* Paris, Belin, pp. 171-182.

TRUDEL, Rémy (1999) La consolidation des communautés locales : un choix de société. Dans Guy Mercier, Claude Bélanger et Mario Bédard (dir.) *L'avenir municipal. Dynamiques québécoises et canadiennes*, Québec, Éditions Sylvain Harvey, pp. IX-XVIII.

VACHON, Geneviève et LUKA, Nik (2002) L'ère du bungalow : portrait urbain et architectural. Dans Andrée Fortin, Carole Després et Geneviève Vachon (dir.) *La banlieue revisitée*. Québec, Nota Bene, pp. 13-47.

WEATHERFORD, Roy C. (1995) Freedom and Determinism. Dans Ted Honderich (dir.) *The Oxford Companion to Philosophy*, Oxford, Oxford University Press, pp. 292-293.

WYLY, Elvin K. (2002) Mortgaged Metropolis: Evolving Urban Geographies of Residential Lending. *Urban Geography*, vol. 33, pp. 3-30.

WILY, Elvin K., COOKE, Thomas J., HAMMEL, Daniel J., HOLLOWAY, Stephen R. et HUDSON, Margeret (2001) Low- to Moderate-Income Lending in Context: Progress Report on the Neighborhood Impact of Homeownership Policy. *Housing Policy Debate*, vol. 12, nº 1, pp. 327-392.

WUTHNOW, Robert (2005) Democratic Renewal and Cultural Inertia. Why Our Best Efforts Fall Short. *Sociological Forum*, vol. 20, nº 3, pp. 343-367.