

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

LA FIXATION DU CAPITAL DANS LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE.  
ÉTUDE DE L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS SPATIALES  
DE LA REPRODUCTION DU CAPITALISME

THÈSE  
PRÉSENTÉE  
COMME EXIGENCE PARTIELLE  
DU DOCTORAT EN SOCIOLOGIE

PAR  
LOUIS GAUDREAU

JANVIER 2013

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL  
Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de cette thèse se fait dans le respect des droits de son auteur, qui a signé le formulaire *Autorisation de reproduire et de diffuser un travail de recherche de cycles supérieurs* (SDU-522 – Rév.01-2006). Cette autorisation stipule que «conformément à l'article 11 du Règlement no 8 des études de cycles supérieurs, [l'auteur] concède à l'Université du Québec à Montréal une licence non exclusive d'utilisation et de publication de la totalité ou d'une partie importante de [son] travail de recherche pour des fins pédagogiques et non commerciales. Plus précisément, [l'auteur] autorise l'Université du Québec à Montréal à reproduire, diffuser, prêter, distribuer ou vendre des copies de [son] travail de recherche à des fins non commerciales sur quelque support que ce soit, y compris l'Internet. Cette licence et cette autorisation n'entraînent pas une renonciation de [la] part [de l'auteur] à [ses] droits moraux ni à [ses] droits de propriété intellectuelle. Sauf entente contraire, [l'auteur] conserve la liberté de diffuser et de commercialiser ou non ce travail dont [il] possède un exemplaire.»

## REMERCIEMENTS

J'aimerais tout d'abord remercier mon directeur, Éric Pineault, pour le support qu'il m'a offert, tant pour orienter et soutenir mon travail que sur le plan matériel.

Je remercie les membres de ma famille, en particulier ma conjointe Fanny Jolicœur, qui m'a encouragé dans mon choix de retourner aux études et qui a fait preuve, au cours des cinq dernières années, d'une grande patience, d'une grande compréhension et d'une grande souplesse. Je suis également très reconnaissant envers mes parents pour leurs encouragements soutenus. Les corrections et les commentaires critiques de ma mère, Hélène Tessier, m'ont notamment été d'une aide très précieuse. J'aurais difficilement pu compléter les dernières étapes de cette thèse sans le soutien de ma belle-mère, Francine Nichols, qui, dans la dernière année, a souvent pris soin de ma fille pour me permettre de travailler de plus longues heures. Ma fille Mathilde a aussi été une source constante de bonheur et de réconfort.

Je remercie François Pizarro-Noël et Anouk Bélanger pour leur soutien moral et pour leurs conseils éclairants.

Enfin, je remercie Mme Carine Dierckx et Mme Louise Simard pour la révision linguistique ainsi que la mise en page de ce document.

## TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES TABLEAUX.....	ix
LISTE DES FIGURES.....	x
LISTE DES ABRÉVIATIONS.....	xi
RÉSUMÉ .....	xii
INTRODUCTION.....	1
PREMIÈRE PARTIE LES FONDEMENTS THÉORIQUES D'UNE ÉTUDE DE LA SPATIO- TEMPORALITÉ DE LA REPRODUCTION DU CAPITALISME .....	15
CHAPITRE I LA THÉORIE CRITIQUE DU CAPITALISME DE MOISHE POSTONE.....	16
1.1 Le marxisme traditionnel et la réinterprétation des œuvres de Marx par Postone.....	16
1.1.1 Les présupposés du marxisme traditionnel .....	16
1.1.2 La réinterprétation de Postone : une critique immanente du capitalisme à partir des catégories qui en expriment les structures sociales profondes.....	18

1.2	L'analyse catégorielle des médiations sociales abstraites du capitalisme : marchandise, travail, valeur et temps.....	21
1.2.1	La marchandise et la forme double du travail qui la constitue.....	21
1.2.2	La valeur comme médiation aliénante d'une totalité sociale .....	25
1.2.3	La dimension temporelle et la mesure abstraite de la valeur .....	29
1.3	Le capital et la trajectoire de production du capitalisme .....	32
1.3.1	Le capital et les origines de la plus-value.....	32
1.3.2	La dialectique immanente de transformation-reconstitution du capitalisme.....	39
1.4	Une critique de Postone et proposition pour une théorie spatio-temporelle du capitalisme 45	
1.4.1	La condition spatiale de la valeur.....	48
1.4.2	L'espace comme médiation du capitalisme.....	53
1.4.3	La réalisation de la valeur dans l'espace de la circulation : l'inégal développement géographique du capitalisme.....	54

## CHAPITRE II

### UNE ALTERNATIVE AU FÉTICHISME DE L'ESPACE. LA PENSÉE

### DIALECTIQUE D'HENRI LEFEBVRE ET LA PRODUCTION DE L'ESPACE .....

2.1	La pensée d'Henri Lefebvre sur l'espace.....	59
2.1.1	La production de l'espace.....	59
2.1.2	La triplicité de l'espace .....	61
2.1.3	La conflictualité de l'espace.....	64

2.2	Espace et capitalisme .....	66
2.2.1	La dialectique spatiale abstraite-concrète de la reproduction du capitalisme .....	66
2.2.2	L'État et la reproduction spatiale du capitalisme chez Lefebvre .....	71

### CHAPITRE III

ESPACE ET CAPITALISME CHEZ DAVID HARVEY .....	76
---	----

3.1	Les exigences spatiales de la reproduction du capitalisme : le concept de <i>spatial-fix</i> ....	77
3.2	La dialectique de fixité-mobilité dans le procès d'accumulation capitaliste .....	80
3.2.1	La mobilité du capital sous forme de marchandise .....	81
3.2.2	La mobilité de la force de travail.....	82
3.2.3	La mobilité du capital-argent .....	85
3.2.4	La localisation du procès de production.....	86
3.2.5	Les intérêts résultant de la fixation du capital.....	87
3.3	La production de lieux et la reproduction du capitalisme.....	90

### DEUXIÈME PARTIE

LA FIXATION DU CAPITAL DANS LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE. LA PRODUCTION DES CONDITIONS SPATIALES ABSTRAITES DE LA REPRODUCTION ÉLARGIE DU CAPITALISME.....	93
---	----

### CHAPITRE IV

LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ET LA PROBLÉMATIQUE MARXIENNE DE LA CONVERSION DU SURPROFIT EN RENTE .....	105
---	-----

4.1	L'objet et l'historicité de la théorie marxienne de la propriété foncière.....	107
-----	--	-----

4.1.1	La forme contradictoire de la propriété foncière capitaliste.....	107
4.1.2	La forme idéale de subsumption de la propriété foncière par le capital.....	110
4.1.3	Une étude de la spécificité de l'agriculture dans le capitalisme ?.....	112
4.2	Les formes de la rente foncière.....	114
4.2.1	La rente de monopole.....	116
4.2.2	La rente différentielle.....	116
4.2.3	La rente absolue.....	124
4.3	Que doit-on retenir de la théorie marxienne de la propriété foncière ? .....	131
4.3.1	La propriété foncière et les conditions spatiales de la reproduction élargie du champ de la valeur.....	132
4.3.2	La propriété foncière, le prêt hypothécaire et la production d'une géographie du capitalisme.....	137

## CHAPITRE V

### DE LA SOUMISSION FORMELLE À LA SOUMISSION RÉELLE DE L'ESPACE AU CAPITAL L'HISTOIRE DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE CAPITALISTE.....

A.	LES CONDITIONS HISTORIQUES DE LA FORMATION D'UN MARCHÉ FONCIER ET DE LA SOUMISSION FORMELLE AU CAPITAL.....	143
5.1	La rente absolue comme expression de la propriété foncière qui crée le capital.....	143
5.2	La « féodalité politique » anglaise et les conditions d'émergence d'une propriété privée et d'un marché de la terre.....	145
5.2.1	Le contexte politique de la transformation du rapport féodal à la terre .....	146
5.2.2	Le mouvement des enclosures entre les 15 <sup>e</sup> et 19 <sup>e</sup> siècles .....	149

5.2.3	Les actes parlementaires sur la propriété .....	153
5.3	Les représentations de l'espace à l'origine de la propriété foncière. La doctrine de l' <i>improvement</i> .....	157
5.4	L'implantation de la propriété foncière et son organisation en marché sur les fronts pionniers coloniaux nord-américains .....	160
5.4.1	La distribution du territoire conquis et les modalités d'attribution des titres de propriété.....	162
5.4.2	La constitution d'un domaine public abstrait par l'affirmation de la propriété éminente de l'État sur le sol.....	167
5.5	La formation d'un marché foncier par homogénéisation, fragmentation et hiérarchisation.....	173
B.	L'HABITATION CAPITALISTE ET LE PROCESSUS DE SOUMISSION RÉELLE AU CAPITAL .....	175
5.6	La rente différentielle comme expression de la propriété foncière créée par le capital.....	175
5.7	L'habitation et la validation du processus de soumission réelle au capital dans la sphère de la consommation .....	177
5.7.1	L'habitation au stade de la soumission formelle .....	182
5.7.2	Le logement ouvrier et la formation d'une norme de stricte subsistance.....	184
5.7.3	De la simple subsistance à une conception plus large de la reproduction de la force de travail. Les logements d'entreprise dans les villes industrielles planifiées .....	190
5.7.4	L'accession à la propriété et la formation d'une norme de consommation ouvrière à l'ère du fordisme .....	198
5.8	La propriété foncière résidentielle, le fonds de consommation et la reproduction élargie du capital.....	203

CHAPITRE VI L'ÉVOLUTION DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE ET L'INTÉGRATION DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE AU PROCÈS D'ACCUMULATION CAPITALISTE.....	208
A. LES FORMES PRÉCAPITALISTES DE L'HYPOTHÈQUE.....	214
6.1 La construction du prêt hypothécaire dans le droit romain : de la <i>fiducia</i> à l' <i>hypotheca</i> .....	214
6.1.1 L'obligation comme forme générale de la créance. De la garantie personnelle à la garantie patrimoniale .....	214
6.1.2 Le développement progressif des sûretés réelles .....	219
6.1.3 Le premier mode de constitution d'une sûreté réelle : l'aliénation fiduciaire....	220
6.1.4 Le deuxième mode de constitution d'une sûreté réelle : le gage ou pignus .....	222
6.1.5 Le troisième mode de constitution d'une sûreté réelle : le <i>pignoris conventio</i> , l' <i>hypotheca</i> ou l'hypothèque .....	224
6.2 La construction juridique du <i>mortgage</i> dans la <i>common law</i> au Moyen-Âge et la transformation de la relation hypothécaire dans la transition au capitalisme .....	230
6.2.1 Le <i>mortgage</i> dans la <i>common law</i> .....	232
B. LE DÉVELOPPEMENT DE L'HYPOTHÈQUE COMME INSTRUMENT D'INVESTISSEMENT CAPITALISTE.....	239
6.3 Du capital usuraire au capital financier. L'hypothèque comme support financier spécialisé de la reproduction élargie du capitalisme .....	239
6.3.1 Le crédit capitaliste et la production industrielle de masse.....	240
6.3.2 Le recours à l'espace comme levier de l'expansion du capital industriel : l'obligation hypothécaire ( <i>mortgage bond</i> ) .....	246
6.3.3 L'apport de la théorie keynésienne à l'étude du crédit capitaliste .....	250

6.3.4	La socialisation du crédit hypothécaire et l'essor du marché de l'immobilier. L'exemple du Canada .....	252
6.3.5	Le système de crédit capitaliste et ses effets sur la relation hypothécaire .....	261
6.4	Les transformations de l'hypothèque à l'ère fordiste. Les origines publiques de la consommation de masse fondée sur le développement immobilier et l'accession à la propriété privée .....	264
6.4.1	L'accession à la propriété privée dans les politiques du New Deal .....	264
6.4.2	La consommation de masse par l'élargissement de l'accessibilité au prêt hypothécaire dans la législation canadienne .....	270
6.4.2.1	La Loi fédérale du logement de 1935 .....	270
6.4.2.2	La Loi nationale sur l'habitation de 1938 .....	271
6.4.2.3	La Loi nationale sur l'habitation de 1944 et la création de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).....	272
6.4.2.4	La loi nationale sur l'habitation de 1954 .....	274
6.4.3	Retour sur les transformations de la relation hypothécaire à l'ère fordiste.....	276

## CHAPITRE VII

L'ACTUALITÉ D'UNE THÉORIE MARXIENNE DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE POUR COMPRENDRE LA RÉCENTE FINANCIARISATION DU CAPITAL. LE DÉVELOPPEMENT DE LA TITRISATION HYPOTHÉCAIRE AU CANADA ET SES EFFETS SUR LE CAPITALISME CONTEMPORAIN .....	282
--	-----

7.1	Retour sur les éléments principaux du fordisme et sur les effets de la politique canadienne en matière d'habitation dans la période d'après-guerre .....	285
7.2	Le dépassement du fordisme par la mise sur pied d'un marché secondaire des hypothèques et par le développement de la pratique de la titrisation .....	292
7.2.1	Les premières tentatives de formation d'un marché secondaire des hypothèques.....	293

7.2.2	Le programme de titres hypothécaires LNH .....	298
7.2.3	Le création de la Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH) et du programme d'obligations hypothécaires du Canada (OHC) .....	306
7.2.4	La mise en place d'un marché de l'immobilier tiré par la finance. Les effets de la titrisation sur l'offre de produits hypothécaires et sur les finalités du projet de démocratisation de l'accession à la propriété.....	311
7.3	Perspective sociologique sur la transformation de la propriété foncière par la titrisation et sur la mise en place des conditions spatiales d'un régime d'accumulation financiarisé.....	321
7.3.2	La liquidité immobilière et les conditions spatiales du dépassement du fordisme.....	329
7.4	La transformation de l'« habiter » par la construction d'une norme de consommation financiarisée.....	336
7.4.1	Le contexte néolibéral de la construction de la figure du citoyen spéculateur...	336
7.4.2	L'habitation comme cadre d'une consommation financiarisée.....	338
7.4.3	Vers la production par l'habitation d'un espace financiarisé et des conditions spatiales d'une vie sociale au service de la finance.....	343
	CONCLUSION.....	349
	BIBLIOGRAPHIE .....	364

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau	Page
6.1 Résumé des principales modifications apportées à la réglementation hypothécaire par les politiques du <i>New Deal</i> .....	277
7.1 L'amélioration des conditions de logement au Canada depuis les années 1940.....	287
7.2 Dépenses moyennes engendrées par la vente d'un logement existant au Canada en 2007 (\$) .....	291
7.3 Nombre de blocs de titres hypothécaires émis par année depuis la création du programme ThLNH en 1987.....	303
7.4 Trajectoire comparée des secteurs public et privé de la titrisation hypothécaire.....	305
7.5 Valeur des obligations hypothécaires (OHC) émises depuis le début de ce programme en 2001 (en milliards de dollars).....	310
7.6 Valeur des prêts hypothécaires accordés par année (en milliards de dollars).....	312
7.7 Évolution du crédit hypothécaire de 1981 à 2009 (en milliards de dollars).....	312
7.8 Le développement accéléré des activités de la SCHL à la suite de la création du programme de titrisation et de sa mise en concurrence avec des assureurs privés .....	316

## LISTE DES FIGURES

Figure		Page
5.1	Évolution du <i>tenement</i> new yorkais au 19 <sup>e</sup> siècle.....	188
5.2	Publicité de 1919 vantant les mérites des conditions de vie améliorées offertes par les villes industrielles planifiées.....	194
6.1	L'évolution de la relation financière garantie par une sûreté réelle dans l'Antiquité romaine.....	227
6.2	La relation hypothécaire capitaliste .....	245
7.1	Le processus de construction des titres hypothécaires LNH (ThLNH).....	301
7.2	Le processus de construction des Obligations hypothécaires du Canada (OHC) .....	308

## LISTE DES ABRÉVIATIONS

FCH	Fiducie du Canada pour l'habitation
LNH	Loi nationale sur l'habitation
NCF	National Civic Federation
OHC	Obligation hypothécaire du Canada
SCHL	Société canadienne d'hypothèque et de logement
ThLNH	Titre hypothécaire assuré en vertu de la loi nationale sur l'habitation

## RÉSUMÉ

Cette thèse consiste en une étude sociologique de la propriété foncière (immobilière) moderne en tant que mode principal d'appropriation du sol et forme essentielle du rapport des individus à l'espace dans les sociétés capitalistes. Elle vise plus précisément à dégager des éléments de compréhension sur l'insertion de cette institution dans la dynamique générale d'accumulation du capital et sur l'orientation particulière qu'elle a donnée à l'évolution de ce mode de production. Ce travail permettra de formuler différentes propositions théoriques sur l'assise spatiale que le capital trouve dans la propriété foncière qui pourront, par la suite, être mises à profit dans une étude des développements récents du capitalisme et de la phase de financiarisation dans laquelle il est aujourd'hui engagé.

Cette thèse se divise en deux parties. La première comporte trois chapitres qui présentent le cadre théorique sur lequel s'appuiera, dans un second temps, la recherche sur la propriété foncière. Elle débute par un examen des fondements du capitalisme, c'est-à-dire de la forme de société dont ce mode d'appropriation de l'espace est l'une des composantes essentielles. Ce premier exercice est essentiellement inspiré de la réinterprétation des œuvres de Marx proposée par Moishe Postone. Cet auteur insiste sur le procès temporel d'abstraction qui fonde le capitalisme et qui lui donne une trajectoire historique auto-expansive. Il accorde cependant très peu d'importance à l'espace, un univers de pratique pourtant central dans la formation des conditions mêmes de l'accumulation capitaliste. Les chapitres deux et trois visent donc à enrichir la théorie de Postone d'une dimension spatiale qui est examinée à la lumière des réflexions qu'Henri Lefebvre et David Harvey ont consacrées à cette question. Lefebvre souligne le rôle médiateur de l'espace et sa contribution inévitable à la reproduction de toute forme de rapports sociaux. Dans les sociétés capitalistes, la médiation par l'espace est selon lui en grande partie l'œuvre de l'État et prend la forme d'une abstraction qui donne à l'abstraction temporelle du capital les conditions de sa matérialisation et de sa réalisation. Harvey prolonge le travail de Lefebvre en explorant la manière dont la spatialité abstraite du capitalisme se déploie dans toutes les phases de l'accumulation capitaliste et se présente à l'activité sociale en lui imposant ses exigences contradictoires de fixité et de mobilité.

La réflexion amorcée par la rencontre des idées de Postone, Lefebvre et Harvey sur le capitalisme et l'espace constitue le point de départ de la deuxième partie portant sur la propriété foncière et ses liens avec le capital. Le chapitre quatre fait d'abord ressortir les principaux axes d'une théorie marxienne de la propriété foncière. Ceux-ci mettent en évidence la participation de l'État à la production d'un espace foncier abstrait qui crée le capital, tout en réunissant les conditions de sa reproduction élargie. Les chapitres suivants

tentent de retracer les principaux moments de la construction de ce lien « organique » entre propriété foncière et capital. Ils présentent l'histoire de la propriété privée de l'espace et de son intervention dans le passage du capitalisme agraire à l'industrialisation, puis au fordisme. Le chapitre cinq porte plus spécialement sur les étapes de la construction d'un marché de l'immobilier qui ont permis cette évolution du capitalisme, alors que le chapitre six décrit les mutations de la finance hypothécaire qui ont accompagné ce processus. Plus elle avancera, plus cette étude se concentrera sur l'évolution de la propriété résidentielle ainsi que sur les conditions spécifiques de sa formation en Amérique du Nord.

Enfin, le chapitre sept fait la synthèse des observations qui se dégagent du travail qui précède et les met à contribution dans une analyse des transformations contemporaines de la propriété foncière et de sa soumission croissante à des impératifs d'accumulation financière. En s'inspirant de l'exemple du Canada, il montre que la financiarisation du marché de l'immobilier modifie les conditions spatiales de la reproduction du capital et que, par conséquent, elle permet d'envisager la possibilité d'une transformation profonde des modalités mêmes de l'accumulation capitaliste qui dépasse le simple cadre de ce secteur d'activité.

## INTRODUCTION

*Les rapports sociaux de production ont une existence sociale en tant qu'ils ont une existence spatiale; ils se projettent en un espace, ils s'y inscrivent en le produisant. Sinon, ils restent dans l'abstraction pure, c'est-à-dire dans les représentations et par conséquent dans l'idéologie, le verbalisme, le verbiage, etc.*

Henri Lefebvre, *La production de l'espace* (1974/2000, p. 153).

L'effondrement du marché de l'immobilier américain à l'été 2007 a plongé l'économie mondiale dans une crise d'une grande importance dont elle peine encore à se relever en cette fin d'année 2011. L'une des explications de la forte instabilité qui persiste plus de quatre ans après les premiers incidents qui ont déclenché cette crise généralisée tient, à notre avis, à l'inadéquation des mesures mises en œuvre par les États pour y faire face. Tout en clamant sur toutes les tribunes qu'ils avaient tiré des leçons de ces événements et qu'ils feraient tout en leur pouvoir pour qu'ils ne se reproduisent plus, les gouvernements, particulièrement les membres du G8 à quelques différences près, ont tous adopté la même stratégie consistant à injecter massivement des liquidités dans leur système financier (bancaire) afin de lui redonner les moyens d'investir dans la relance de l'économie. Cependant, en abreuvant de la sorte la finance capitaliste en fonds publics, ils ont surtout soutenu la consolidation et la réactivation des mécanismes mêmes qui avaient été à l'origine de la crise qu'ils tentaient de juguler, rendant ainsi encore plus probable l'éventualité de sa répétition. Ces injections de liquidités réalisées grâce à des emprunts sur les marchés financiers (obligataires) leur ont par exemple fourni des occasions supplémentaires de spéculer sur la capacité des États à rembourser leur dette nouvellement contractée. Les pays de la zone monétaire « euro » ont dû

venir en aide à certains de leurs membres plus fortement touchés par ces activités spéculatives, en mettant sur pied un fonds d'urgence lui-même financé par des emprunts obligataires, c'est-à-dire en proposant de résoudre ce problème de la même manière qu'il avait d'abord été créé.

Plus près de nous, le Gouvernement du Canada a lui aussi eu recours, entre 2008 et 2010, aux marchés obligataires pour implanter son *Plan d'action économique* visant à sortir le pays de la récession. Dans le cadre de ce programme, 135 milliards de dollars ont été mis à la disposition du système bancaire canadien, dont plus de la moitié (69 milliards de dollars) au moyen d'opérations de titrisation immobilière. La titrisation est une technique qui permet de transformer une créance en un titre financier liquide (échangeable), également appelé titre adossé à un actif (*asset backed security*). Cette technique a récemment été rendue célèbre par le rôle de premier plan qu'elle a joué dans l'éclatement de la bulle des prêts *subprime* aux États-Unis. Ainsi, pour aider l'économie canadienne à se relever de cette crise, le gouvernement canadien a misé sur des instruments financiers identiques à ceux qui en avaient été à l'origine. D'ailleurs, et comme nous aurons l'occasion d'en discuter au dernier chapitre de cette thèse, la titrisation immobilière soutenue par l'État est, au Canada, le principal moteur d'un marché résidentiel en pleine effervescence dont plusieurs observateurs commencent à craindre les développements.

Ces deux exemples de réponses publiques à la crise économique et financière des dernières années constituent de manière plus large une bonne illustration des moyens relativement nouveaux dont dispose désormais la finance capitaliste pour s'imposer comme médiation essentielle à la réalisation des activités dans un nombre croissant de domaines de la vie. Ce pouvoir ne s'exprime pas uniquement dans les secteurs du financement public ou hypothécaire, mais il tend également à se faire sentir dans d'autres sphères d'activité importantes. Au cours des dernières décennies, le capital financier est notamment parvenu à s'interposer en tant que condition incontournable de la production alimentaire et énergétique, de la lutte aux changements climatiques, de l'accession des travailleurs à un régime de retraite et même, c'est ce nous verrons au chapitre VII, à un revenu leur permettant d'assurer leur consommation quotidienne. Pourtant, les principales explications proposées pour saisir les récents développements de la finance capitaliste ne semblent pas avoir retenu la thèse de

l'émergence d'un nouveau mode financiarisé de détermination de l'activité pour privilégier l'interprétation opposée, celle d'une déconnexion de la finance à l'égard de l'économie dite réelle. La récente crise a plus précisément contribué au renforcement de deux grandes catégories d'explications qui, même si elles sont fondées sur des principes idéologiques différents, font cependant l'unanimité quant à la déconnexion ou l'irréalité des pratiques qui ont plongé le monde dans une telle situation. La plus répandue d'entre elles attribue la crise à des dysfonctionnements du système financier provoqués par les comportements déviants de certains individus. Ainsi, de riches banquiers et gestionnaires de fonds se seraient laissés emporter par leur propre mégalomanie et les primes de rendement qui constituaient l'essentiel de leur rémunération, pour détourner les marchés financiers de leur mission principale et nécessaire du point de vue de l'économie classique, celle d'assurer une allocation rationnelle et efficace des capitaux. Cette thèse de la déconnexion de la finance a également trouvé un écho favorable chez un certain nombre d'opposants aux théories du libre-marché issues de la tradition marxiste. Dans ce cas, plutôt que de présenter la séparation entre ces deux sphères d'activité comme le produit d'une perversion par des pratiques frauduleuses de la vocation quasi-naturelle de la finance, ceux-ci ont insisté sur la fiction que constitue le capital financier, ainsi que sur les dangers associés à la croissance d'un secteur où « l'argent semble faire de l'argent sans rapport avec le processus réel de production des valeurs » (Gill, 2008).

Parce qu'elles insistent chacune à leur manière sur les mécanismes ou les comportements ayant permis à la finance de se couper de ses liens avec la réalité, ces deux explications passent à côté de ce qui constitue l'essentiel du problème révélé par les turbulences économiques des dernières années. En effet, cette crise a certes été provoquée par des opérations financières complexes répondant aux seuls objectifs d'autoreproduction du capital financier qui, en se développant, ont cependant engagé l'industrie de la construction résidentielle et le marché de l'immobilier dans une direction qu'ils ne pouvaient maintenir à long terme. Ce sont donc dans ce cas des mécanismes financiers qui ont conduit à l'effondrement d'un secteur d'activité bien réel (l'immobilier) et qui ont par la suite subi les contrecoups des effets qu'ils produisaient sur cette réalité. Ainsi, l'origine de la crise résiderait moins dans la manière dont le capital financier est devenu une chose indépendante

des relations sociales qui l'ont fait naître, que dans la domination qu'il exerce désormais sur celles-ci. Pour la comprendre, il faut selon nous se tourner vers d'autres types d'explications qui ne tiennent pas seulement compte de la déconnexion de la finance, mais également des liens d'interdépendance qui l'unissent à l'activité dont elle se nourrit. En ce sens, nous partageons davantage le point de vue développé par les travaux sur la financiarisation du capitalisme (Aglietta *et al.*, 1990, 2004; Boyer, 2000; Froud, Johal et Williams, 2002; Morin, 2006; Pineault, 2007, 2009) qui nous invitent à considérer le nouveau pouvoir de la finance dans le cadre d'une réarticulation des rapports qu'elle entretient avec la sphère productive, plutôt que comme un procès de virtualisation de l'activité capitaliste ou encore, comme un moment d'égarement par rapport au fonctionnement habituel et souhaité des marchés.

L'immobilier est un point d'ancrage intéressant pour traiter de la réalité de la finance puisqu'il fait justement intervenir les objets qui sont parmi les plus tangibles et les plus présents dans notre vie quotidienne. Cette observation constitue le point de départ de cette thèse qui, pour en arriver en fin de parcours à discuter de la possibilité d'une financiarisation du monde contemporain à la lumière des rapports nouveaux qui soumettent l'immobilier au capital financier, devra tout d'abord répondre à certaines questions fondamentales, une tâche à laquelle elle sera d'ailleurs en très grande partie consacrée. Pour pouvoir éventuellement présenter les transformations dans ce secteur d'activité particulier comme les manifestations de mutations profondes affectant la société dans son ensemble, il nous faudra entre autres nous donner des moyens de penser l'insertion de l'immobilier dans la dynamique générale qui donne au monde social un contenu et une forme spécifique. Nous tenterons plus précisément de défendre l'idée selon laquelle le bâti et les relations qui lui donnent naissance participent de manière centrale à la production d'un espace social qui représente, en toute circonstance, la condition nécessaire à la réalisation de toute pratique humaine.

Par contre, cette proposition ne va pas de soi. Elle s'oppose à une tendance assez répandue en sciences sociales consistant à accorder au temps une priorité ontologique sur l'espace dans le processus de reproduction de la société. Ces théories présentent généralement la spatialité soit comme une donnée naturelle et immuable, soit comme l'expression ou le résultat d'un processus temporel plus fondamental.

Ces conceptions de l'espace, qui le posent comme un état de fait ou comme un phénomène secondaire, ont diverses origines. Les premières sont apparues avec la naissance des sciences naturelles positives. Celles-ci ont popularisé une manière de saisir la spatialité limitée aux éléments qu'elle donne à l'observation immédiate. La géométrie cartésienne et la physique newtonienne ont notamment favorisé l'émergence d'une représentation dominante de l'espace en tant qu'étendue « rabattue sur des relations analytico-algébriques » et uniquement composée des propriétés physiques mesurables qu'elle présente à l'examen empirique (poids, taille, densité...) (Kurz, 2005; Dollé, 2010). La science moderne a donc mis de l'avant des caractéristiques de l'espace qu'elle considérait comme intrinsèques à celui-ci, voire naturelles, et qui lui apparaissaient comme indépendantes de l'activité humaine.

Les sciences sociales ont, quant à elles, produit une seconde interprétation de l'espace qui n'en réduit pas la compréhension à ses propriétés naturelles, mais qui ne voit dans le celui-ci que le reflet d'une dynamique sociale encore plus importante. La philosophie kantienne et hégélienne l'ont par exemple décrit comme un élément statique et sans vie, par opposition au temps qui renferme la dimension qualitative de la vie humaine et qui constitue l'unique source du possible. La spatialité y apparaît à l'inverse de la temporalité comme le domaine de l'être plutôt que celui du devenir (Massey, 2005). Elle constitue le lieu inerte et apolitique de la permanence (Laclau, dans Massey, 1992) qui agit à la manière d'un miroir transformant en immédiateté le dynamisme temporel des interactions sociales (Gross, 1981-1982).

L'idée de la subordination de l'espace à un processus supérieur de constitution sociale est également très présente dans les théories fonctionnalistes. Les sociologues fondateurs de l'École de Chicago (dont Robert E. Park) ont été à l'origine d'un nouveau champ d'étude, l'écologie urbaine, qui a connu d'importants développements au cours des années 1920 et qui a tout particulièrement insisté sur la dimension utilitaire de l'espace (Feagin, 1982). La ville y était pensée comme le résultat produit par l'action d'individus cherchant à soumettre et adapter leur environnement à leurs besoins subjectifs. Ainsi, l'espace devait exprimer la tendance des individus à organiser (spatialement) leur milieu de vie de manière à ce qu'il réponde, un peu à l'image du corps humain, aux différentes exigences « organiques » de la vie en société.

Bien qu'il conteste l'approche de l'écologie urbaine réduisant les rapports à l'espace à la satisfaction de besoins individuels, le marxisme a lui aussi été actif dans la promotion d'un certain fonctionnalisme spatial. L'une des principales critiques marxistes de l'École de Chicago a été formulée par Manuel Castells qui, tout en rejetant le subjectivisme de celle-ci, a proposé dans *La question urbaine* de considérer la spatialité à la lumière des structures de domination et des rapports sociaux objectifs qui fondent les sociétés capitalistes. Cependant, même si elle a l'avantage de présenter l'espace comme un produit social qui ne peut être saisi indépendamment des conditions sociales dans lesquelles il prend forme, la critique de Castells se restreint selon nous à une vision incomplète de l'espace. En effet, dans son étude des villes capitalistes, l'auteur conçoit lui aussi l'espace comme un produit passif, mais cette fois du capital. Dans ce contexte, les centres urbains sont pour celui-ci de pures créations du capitalisme dotées d'une fonctionnalité particulière dans la reproduction d'ensemble de ce mode de production, celle de servir de lieux de consommation collective essentiels à la réalisation de la plus-value (Castells, 1981).

Considérant avec Castells (1981) que l'espace était effectivement le produit de rapports sociaux qui dépassent le simple cadre de la volonté individuelle, mais, contrairement à celui-ci, que la spatialité ne pouvait être confinée à la fonction d'exprimer un processus social qui lui est antérieur, Henri Lefebvre et par la suite d'autres auteurs s'inscrivant dans la suite des travaux de Marx (David Harvey et Doreen Massey en particulier) ont proposé une alternative à ces conceptions traditionnelles de l'espace en en faisant valoir le caractère profondément dynamique. Le dynamisme de l'espace se manifeste selon eux dans le fait qu'avant d'être le produit d'une activité naturelle ou humaine, il a en été la condition. Parce que toute activité doit avoir lieu quelque part et qu'elle ne peut se réaliser indépendamment des conditions qu'elle trouve dans ce lieu, l'espace intervient nécessairement dans le processus même qui permet sa production. Au sujet des sociétés capitalistes, Lefebvre dira que les rapports sociaux qui les caractérisent ne prennent pas seulement forme dans l'espace, mais qu'ils ont également celui-ci pour objectif, dans la mesure où il leur en fournit les conditions d'existence (Lefebvre, 2000). La temporalité qui a été décrite par la philosophie moderne comme la principale force motrice du devenir humain ne pourrait alors effectivement se

déployer sans se fixer dans une spatialité préalablement constituée et qui de ce fait en déterminerait les possibilités d'action concrètes.

Si les travaux de ces auteurs ont mis en lumière le rôle médiateur joué par l'espace dans la construction du monde social, ils ne constituent pas pour autant une démonstration de sa primauté sur le temps<sup>1</sup>. En fait, il serait vain de chercher à établir lequel du temps ou de l'espace a préséance sur l'autre, puisqu'aucun ne peut exister sans le concours de l'autre. Ainsi, cette alternative au fonctionnalisme spatial et au fétichisme de l'espace nous invite à le considérer sur un pied d'égalité avec le temps et dans le cadre de la relation d'interdépendance qui l'unit à celui-ci. La spatialité serait donc une condition de la temporalité et réciproquement, dans la mesure où il serait tout aussi impossible d'envisager un espace qui ne soit pas pris en charge et soumis au dynamisme du temps. Il conviendrait davantage dans ce cas de parler de spatio-temporalité ou encore de temporalité spatiale, plutôt que d'en faire deux champs d'activités distincts (Massey, 2005; Castree, 2009).

Cette approche qui propose de considérer la dimension socialement médiatisante de l'espace a, depuis sa première formulation par Lefebvre dans les années 1960, fait l'objet de nombreux travaux dans le monde anglo-saxon (Soja, 1989). Ces recherches ont notamment permis de mettre en lumière la participation de l'espace à la reproduction d'ensemble des sociétés capitalistes en faisant valoir les différentes formes de spatialité qui interviennent dans ce processus. Ainsi, le pouvoir social du capital aurait entre autres pour origine sa fixation dans divers espaces qui constitueraient à leur tour le moyen privilégié de sa domination sur les individus. David Harvey s'est plus particulièrement intéressé à la composante spatiale de la réalisation de la plus-value ainsi qu'à la tendance à l'urbanisation

---

<sup>1</sup> Dans ce contexte, poser l'égalité formelle du temps et de l'espace implique également de prendre ses distances vis-à-vis des théories qui font état du primat de la spatialité. Celles-ci sont particulièrement populaires auprès des géographes postmodernes qui, comme Lefebvre, associent l'espace au lieu de l'expression de la diversité et de la pluralité, mais cependant en négligent la participation à la reproduction du pouvoir de domination capitaliste. La spatialité serait de cette façon le site privilégié de la résistance contre la temporalité abstraite du capitalisme à l'origine d'une réduction de l'individualité à sa seule appartenance à une classe sociale qui limiterait l'expression de la multitude des subjectivités (Gottdiener, 1986). Ces théories se réclamant de l'héritage de Lefebvre passent sous silence un aspect pourtant central de ses travaux, à savoir que l'espace est aussi un instrument de pouvoir et de contrôle et qui est donc une composante fondamentale de la domination abstraite du capitalisme.

que semble suivre ce procès (Harvey, 1982, 1989b, 1996). Les travaux d'Harvey sur l'espace ont par la suite influencé de nombreuses recherches illustrant l'importance croissante des villes et de leur transformation dans la logique d'accumulation capitaliste (Gottdiener, 1985; Harvey, 1989a, 2004; Smith et Williams, 1988; Sassen, 1996). D'autres auteurs ont quant à eux analysé la globalisation du capitalisme à partir des restructurations spatiales qu'elle nécessitait (Swyngedouw, 1989, 1997; Brenner, 1998; Jessop, 1997, 2000; Palan, 2003). Dans cette perspective, l'expansion du capitalisme à l'ensemble de la planète aurait pour condition la réarticulation des échelles spatiales à partir des desquelles s'exerce le pouvoir politique, ou, plus précisément, une redéfinition des rapports entre le local, le national et le global. La fixation du capital dans l'espace a également été considérée du point de vue de l'activité productive qui, dans la tradition marxienne, revêt une importance particulière en raison du rôle central qu'elle joue dans la création de la valeur. Or, comme le démontre Massey (1995), la domination capitaliste repose sur une appropriation du travail des individus et un contrôle sur celui-ci qui s'impose au moyen de l'espace ainsi que par l'introduction dans le procès de travail d'une division spatiale favorable à l'accumulation et à l'extorsion de plus-value.

Par contre, il est étonnant de constater que relativement peu d'auteurs adoptant de manière plus ou moins explicite ce cadre d'analyse spatio-temporel se soient intéressés à la manière particulière dont le capital se fixe dans le sol et les immeubles qui, pourtant, sont les composantes premières de l'espace dans lequel l'ensemble de ses activités ont lieu. Cela est d'autant plus surprenant que le domaine de l'immobilier se retrouve souvent au cœur de l'actualité. Le traitement médiatique dont il fait l'objet reflète de manière générale l'importance que lui accordent les sciences économiques dominantes qui voient plus spécialement dans l'immobilier résidentiel un secteur d'investissement à surveiller. Celui-ci est généralement présenté comme un indicateur de l'activité économique dans son ensemble, en raison de la place qu'il occupe dans les dépenses de consommation des ménages. On attribue également au secteur foncier des fonctions économiques cruciales pour le maintien de la croissance. Il est l'un des principaux moteurs de l'industrie de la construction et est réputé être une destination de choix pour des capitaux à la recherche d'occasions de diversification et de refuges contre l'inflation. Enfin, ce secteur jouerait en temps de crise un

rôle de stabilisation économique. C'est du moins le pari que semblent avoir fait les gouvernements américain et canadien depuis quelques années et qui, pour sortir leurs économies respectives de la récession occasionnée par l'effondrement financier de 2008, ont appuyé leurs efforts de relance sur des mesures de stimulation du marché de l'immobilier résidentiel.

En plus des vertus que lui prêtent habituellement les revues et manuels d'économie, la propriété foncière présente également un intérêt du point de vue de la sociologie. Elle constitue la forme première d'appropriation de l'espace dans les sociétés capitalistes. Elle produit le rapport d'exclusivité spatiale (la propriété privée) qui est la principale exigence de la constitution du travail salarié, c'est-à-dire de la condition d'existence du capital. En ce sens, la propriété foncière est davantage qu'un indicateur de croissance ou qu'un outil de stabilisation économique. Elle fournit à la société qui est la nôtre – et que nous qualifierons pour la suite de ce travail de capitaliste – l'ancrage spatial qui lui permet de renouveler quotidiennement les fondements sur lesquels repose son fonctionnement. En d'autres termes, elle constitue l'une des conditions essentielles qui font en sorte que cette société demeure capitaliste malgré le dynamisme dont elle fait preuve et malgré les nombreuses transformations dont elle peut par ailleurs être le théâtre. C'est pourquoi il nous apparaît nécessaire d'interroger cet objet de manière plus fondamentale et surtout de mettre en évidence les rapports qu'il entretient avec les pratiques et la dynamique sociales plus larges qui font du monde contemporain ce qu'il est.

La thèse qui suit sera en grande partie consacrée à cet exercice dans lequel nous tenterons, à partir des travaux antérieurs sur cette question, de contribuer à l'actualisation d'une théorie sociologique de la propriété foncière. Ce travail accordera une large part à l'histoire dans la mesure où l'étude de l'évolution de ce mode particulier d'appropriation du sol servira de base pour faire émerger des propositions théoriques sur la manière d'envisager son insertion dans la dynamique générale d'accumulation capitaliste et les moyens dont il dispose pour en influencer la trajectoire. L'histoire du marché de l'immobilier dont nous souhaitons rendre compte mettra donc l'accent sur la propriété foncière en tant que rapport social, c'est-à-dire en tant que relation constitutive de la société et des institutions par lesquelles cette dernière se manifeste sous la forme d'une contrainte objective orientant les pratiques individuelles. Cette

étude se distinguera par conséquent de la grande majorité des travaux historiques habituellement réalisés dans ce domaine qui ne traitent pas directement de la propriété foncière sous cet angle. Ceux-ci se sont généralement limités soit à faire le récit de grandes entreprises individuelles (heureuses comme malheureuses), soit à relater l'histoire d'acteurs particuliers (les promoteurs, les compagnies d'assurance, les fiducies immobilières) ou encore à dénoncer les effets de certaines pratiques immobilières sur l'accroissement des inégalités sociales (le *redlining*, l'urbanisation, l'embourgeoisement) (Weiss, 1989). Bien que certains d'entre eux nous seront très utiles, nous tenterons d'inscrire notre recherche historique dans le champ des études marxiennes sur la spatio-temporalité du capitalisme ainsi que dans celui des travaux ayant davantage insisté sur les formes institutionnelles des relations de propriété (Noyes, 1936; Commons, 1968; Wood, 2002).

Avant d'entreprendre l'étude historique de la propriété foncière, il nous semble important de poursuivre et d'approfondir la réflexion qui précède sur l'espace, son rapport dialectique au temps et la contribution de ces deux composantes inséparables de la vie sociale à la reproduction des sociétés capitalistes. Ainsi, il est essentiel que notre analyse sur le mode particulier de fixation du capital dans le foncier prenne d'abord appui sur une armature théorique qui permette de surmonter les limites des interprétations naturalistes ou fonctionnalistes de la spatialité. Nous prendrons donc le temps, dans la première partie de cette thèse, de poser les bases d'une théorie de la spatio-temporalité du capitalisme qui soit justement en mesure de tenir compte de la participation active de l'espace dans la reproduction de ce type de société sans pour autant reléguer le temps au second plan et ce, même si cet exercice de réhabilitation accordera par la force des choses plus d'attention aux questions spatiales.

Une telle théorie qui propose d'étudier la société sur le double plan de la spatio-temporalité exige cependant que l'on précise le type de société sur lequel l'analyse portera. Autrement dit, le concept de spatio-temporalité n'est pas auto-suffisant et ne présente un réel intérêt théorique que lorsqu'il est articulé à une explication des fondements plus spécifiques de la société dont il doit en principe favoriser la compréhension. Ici, notre attention ne portera donc pas tant sur l'espace et le temps en général, mais plutôt sur la spatialité et la temporalité qui caractérisent les sociétés capitalistes et qui contribuent à les constituer comme telles. La

discussion sur la centralité de l'espace dans la compréhension du capitalisme doit alors être précédée d'une présentation de ce que nous entendons par « capitalisme » et des motifs qui font en sorte que le recours à ce concept est pertinent pour décrire le monde contemporain. Nous tenterons de répondre à cette première question au chapitre I en exposant les grandes lignes de la critique marxienne du capitalisme formulée par Moishe Postone. Celle-ci a l'avantage d'insister sur le caractère dynamique et historiquement spécifique de la production capitaliste qui tend à en faire le principe régulateur de l'ensemble des domaines de l'activité humaine. Cette théorie met en lumière les rapports qui sont à l'origine du pouvoir de domination du capital et de sa capacité à se maintenir malgré les crises périodiques qu'il traverse et les contradictions qu'il engendre. La lecture que fait Postone des œuvres de Marx reconnaît entre autres la possibilité que le capitalisme puisse prendre différentes formes, sans pour autant se libérer de la « directionnalité », de l'orientation historique, que suit son développement. Le principal intérêt de ces travaux réside toutefois pour nous dans l'importance qu'ils accordent au procès temporel d'abstraction dont se nourrit le capitalisme. En effet, le capital est pour Postone un mode de régulation sociale mû par la nécessité d'assurer sa propre expansion et qui s'appuie, pour y parvenir, sur sa capacité à s'approprier le contenu de l'activité humaine en lui imposant une norme abstraite, le temps de travail socialement nécessaire.

Ainsi, l'éclairage que nous donne Postone sur l'essence abstraite de la domination capitaliste nous fournira par la suite les bases nécessaires à la présentation de trois propositions visant à enrichir sa théorie d'une réflexion sur la spatialité des rapports constitutifs de ce type de société et dont il se limite à n'étudier que la dimension temporelle. Ces propositions porteront sur le caractère également spatial de la dynamique temporelle qui préside à la reproduction du capitalisme et donc, comme le souligne Fischbach, sur la difficulté d'envisager que le capital puisse se rapporter au temps autrement qu'en le spatialisant (Fischbach, 2009, p. 113). Ces hypothèses serviront d'introduction à une démonstration formelle de la centralité de la médiation spatiale dans les sociétés capitalistes, à partir d'un exposé des travaux d'Henri Lefebvre (chapitre II) et de David Harvey (chapitre III).

Lefebvre nous entraînera d'abord dans une exploration générale de la dimension spatiale relative à toute forme de pratique sociale, pour ensuite s'intéresser particulièrement aux

modalités spécifiques de la production de l'espace dans les sociétés capitalistes. Il soulignera que la domination capitaliste fondée sur l'abstraction de l'activité sociale par le temps ne devient effective que lorsqu'elle trouve la possibilité de se matérialiser dans une spatialité tout aussi abstraite. Cette abstraction transforme l'espace en un contenant neutre d'activité sociale et en évacue du même coup les forces sociales contradictoires qui en sont pourtant à l'origine. Nous verrons que le procès d'abstraction spatial qui accompagne chez Lefebvre l'abstraction par le temps se réalise en trois étapes, par homogénéisation, fragmentation et hiérarchisation, au cours desquelles l'État est appelé à jouer un rôle essentiel.

David Harvey a de son côté tenté de décrire de manière plus précise les différentes formes de spatialité qui caractérisent chaque moment du procès d'accumulation capitaliste (la production, la consommation, la formation de la main-d'œuvre, etc.). Selon lui, le capital est à chacune de ces étapes soumis à une tension entre les exigences contradictoires de fixité et de mobilité qui s'imposent à lui. Cette tension se résout par la production d'un ensemble de lieux qui forment, une fois réunis, ce qu'il appelle la géographie du capitalisme. Après avoir été constituée, cette forme particulière d'organisation territoriale donne les conditions spatiales nouvelles avec lesquelles le capital doit composer lorsque vient le moment de relancer les différentes phases de son cycle d'accumulation.

C'est donc à partir de cette discussion à portée plus générale découlant de la rencontre des idées de Postone, Lefebvre et Harvey sur le capitalisme, le temps et l'espace que nous entreprendrons dans la deuxième partie d'étudier la propriété foncière. Ce travail s'effectuera en trois étapes.

D'abord, nous examinerons au chapitre 4 la manière dont le cadre d'analyse développé dans la première partie permet de penser l'articulation de la propriété foncière à la dynamique capitaliste d'ensemble. Nous débuterons par une présentation des écrits de Marx sur la question foncière avant d'exposer les interprétations qui leur ont par la suite été données. Nous dégagerons de cette analyse les principaux éléments d'une théorie marxienne de la propriété foncière qui insistera spécialement sur les conditions institutionnelles que lui fournit l'État et qui lui permettent de se présenter au capital sous une forme contradictoire, comme exigence et obstacle à sa reproduction élargie. Il ressortira de cette théorie que la propriété

foncière est une médiation fondamentale de l'accumulation capitaliste en ce qu'elle produit la spatialité abstraite essentielle à la création de la plus-value et la territorialité dans laquelle se résout l'opposition entre fixité et mobilité qui anime les déplacements du capital.

Ensuite, le chapitre V tentera de faire progresser la compréhension de ce lien « organique » qui unit le capital à la propriété foncière en retraçant les plus importantes étapes historiques de la construction de cette relation. Nous serons ainsi en mesure d'observer comment s'est effectivement opérée l'abstraction spatiale qui a créé le capital et que celui-ci s'est graduellement approprié pour en faire l'un des principaux moteurs de son expansion. Nous nous intéresserons aux divers moments qui ont marqué le développement de cette forme de spatialité en accordant une attention particulière à la manière dont ils ont été à la fois le résultat de l'action du capital et la condition de son évolution ultérieure. Notre étude portera plus spécifiquement sur le marché de l'immobilier résidentiel nord-américain qui, nous le verrons, interviendra de manière importante dans la production d'un mode de vie (une norme de consommation) servant de base à la reproduction du capital. Il serait difficile de faire l'histoire de la propriété résidentielle capitaliste sans également considérer le support incontournable qu'elle a trouvé dans le développement du capital financier hypothécaire. En effet, la construction et la vente d'immeubles se réalisent rarement sans la constitution préalable d'un prêt hypothécaire. Parce qu'elle permet ces activités, l'hypothèque a donc joué un rôle de premier plan dans le développement contemporain d'un marché de l'immobilier. Ce faisant, elle lui a également donné une trajectoire particulière. Pour bien saisir la nature de l'intervention de cette pratique financière dans l'essor de ce secteur d'activité et, de manière plus large, dans celui du capitalisme, il nous faudra revenir au chapitre VI sur les principales étapes de sa constitution en tant qu'instrument d'investissement capitaliste ainsi que sur les différentes phases de la formation de la propriété foncière présentées au chapitre V pour illustrer à chaque fois qu'elle en a été sa contribution. Le prêt hypothécaire canadien sur lequel nous concentrerons nos recherches puise ses origines à la fois dans le droit romain et le droit féodal anglais. Nous devons d'abord présenter le traitement que ces deux traditions juridiques réservaient à cette pratique afin de bien en illustrer par la suite la spécificité historique actuelle.

Troisièmement, nous effectuerons un bref retour dans le cadre d'un seul chapitre (VII), sur la question qui a au départ motivé ce travail et qui porte sur l'interprétation à donner aux récents développements de la finance capitaliste. Nous tenterons plus précisément d'y mettre à profit nos observations sur la propriété résidentielle et l'hypothèque dans le but de dégager une compréhension du phénomène évoqué plus haut et par lequel le capital financier acquiert une emprise croissante sur un nombre toujours plus grand de domaines de la vie. Nous verrons une fois de plus à partir de l'exemple du Canada que les transformations du marché de l'immobilier et des mécanismes de financement hypothécaire provoquées par l'avènement de la titrisation participent d'une mutation plus profonde des conditions de production de la spatialité abstraite du capitalisme en général qui, à son tour, laisse entrevoir la possibilité d'une financiarisation de ses modalités de reproduction. Nous montrerons notamment qu'en financiarisant l'accession à la propriété résidentielle, la titrisation ne soumet pas uniquement un secteur de l'économie aux exigences de valorisation du capital financier, mais qu'elle permet également à ce dernier d'exercer une influence sur le mode de vie dont l'habitation est le cadre. Ainsi, la financiarisation de l'immobilier résidentiel interviendrait dans la production des normes culturelles façonnant le comportement des individus et les incitant à engager une part toujours plus importante de leur vie dans des opérations financières spéculatives.

Enfin, ce dernier chapitre sera pour nous l'occasion de faire le point sur les principales questions abordées par notre thèse. Il permettra, comme nous le souhaitons, de contribuer à l'avancement des théories sur la financiarisation qui tentent de saisir ce phénomène à partir des rapports nouveaux entre capital financier et économie productive, et non pas à partir du postulat de la déconnexion de la finance. De manière plus fondamentale encore, il nous donnera l'occasion d'appliquer les conclusions des chapitres précédents à l'étude d'un phénomène plus actuel et de démontrer l'intérêt pour la recherche sociologique de considérer la propriété foncière comme une forme institutionnelle de rapports sociaux produite par et constitutive de la société. Cet exercice nous offrira en définitive la possibilité de réaffirmer l'importance d'intégrer dans le champ d'analyse de la théorie critique des considérations sur l'espace.

PREMIÈRE PARTIE  
LES FONDEMENTS THÉORIQUES D'UNE ÉTUDE DE LA SPATIO-  
TEMPORALITÉ DE LA REPRODUCTION DU CAPITALISME

# CHAPITRE I

## LA THÉORIE CRITIQUE DU CAPITALISME

### DE MOISHE POSTONE

Avant de discuter de l'importance d'élargir la portée de la théorie critique du capitalisme à des considérations spatiales, il convient de préciser la nature et l'origine des rapports sociaux qui constituent le capitalisme lui-même. Nous croyons qu'il sera plus facile de nous prononcer sur cette question après avoir établi la particularité historique de la société dont nous estimons nécessaire de traiter de la spatialité. En d'autres termes, bien qu'il puisse être abordé comme une catégorie d'analyse générale et transhistorique, l'espace ne dévoile sa véritable pertinence comme concept sociologique que lorsque nous disposons des outils pour saisir le type de société auquel il se rapporte. Nous entreprendrons ce travail préalable de description des fondements du capitalisme en nous appuyant sur les réflexions de Moishe Postone et plus particulièrement sur celles qu'il a exposées dans *Temps, travail et domination sociale* (Postone, 2009).

#### 1.1 Le marxisme traditionnel et la réinterprétation des œuvres de Marx par Postone

##### 1.1.1 Les présupposés du marxisme traditionnel

La théorie du capitalisme de Postone se présente tout d'abord comme une critique d'un courant de pensée qu'il nomme le « marxisme traditionnel » et qui repose sur une interprétation assez répandue des œuvres de Marx. Selon cette lecture « traditionnelle », les sociétés capitalistes se distingueraient essentiellement de celles qui les ont précédées par le fait qu'elles sont fondées sur des rapports de classes constitués par la propriété privée des moyens de production et régulés par une économie de marché. De telles sociétés sont le théâtre de conflits de classes, d'une forte concurrence entre capitalistes et d'importants

progrès technologiques qui favorisent l'émergence d'une contradiction structurelle croissante entre ces rapports de propriété médiatisés par le marché et les forces productives qui leur sont soumises (le prolétariat industriel) (Postone, 1997, p. 49). Le capitalisme est donc, du point de vue du marxisme traditionnel, une forme sociale caractérisée par la domination de classe et au sein de laquelle les capitalistes, grâce au contrôle exclusif qu'ils exercent sur les conditions de la production, exploitent les travailleurs et s'approprient les fruits de leur travail. Compris en ces termes, les rapports de domination propres au capitalisme peuvent être surmontés ou abolis par la propriété collective des moyens de production et en soumettant le marché et la production industrielle à une rigoureuse planification.

Selon Postone, le point commun de toutes les analyses qui adhèrent à cette interprétation des travaux de Marx est de formuler une critique du capitalisme du point de vue du travail, c'est-à-dire de considérer le travail comme l'activité générale et transhistorique par laquelle, et depuis toujours, les êtres humains satisfont leurs besoins, entrent en contact avec la nature et créent de la richesse. Le marxisme traditionnel adopte donc, et sans le remettre en question, le postulat de base de la théorie de la valeur-travail de l'économie politique classique selon lequel le travail a, de tous les temps, toujours été la seule activité productrice de valeur. De ce point de vue, la critique de l'économie politique chez Marx n'aurait pas pour objectif de remettre en question les fondements du travail dans le capitalisme, mais plutôt de dévoiler les rapports sociaux de domination qui, dans ces sociétés, s'interposent entre l'individu et les fruits de son labeur. En ce sens, le capitalisme se distinguerait des sociétés qui l'ont précédé non pas par son mode de détermination de l'activité productive, mais par la manière particulière dont les produits de ce travail transhistorique y sont inégalement distribués entre les représentants de deux classes sociales antagoniques. Ainsi, la critique que propose le marxisme traditionnel en est une du mode de distribution capitaliste et des modalités selon lesquelles le surplus social est réparti en contradiction avec les idéaux d'égalité et de liberté portés par la Modernité.

Pour Postone, cette critique ne favorise pas une compréhension adéquate des sociétés modernes (capitalistes) dans la mesure où elle ignore la forme spécifique que revêt le travail dans ce type de société ainsi que le mode de production particulier qui en découle. Il fonde son opposition au marxisme traditionnel sur une interprétation des œuvres de maturité de

Marx qui voit dans le travail et la production capitalistes les structures profondes d'une forme de domination sociale nouvelle. Celle-ci ne peut être exprimée au moyen de catégories relevant exclusivement de la sphère de la distribution, comme le marché et la propriété privée, qui n'en sont en fait que les manifestations. En limitant son analyse à des catégories de surface, le marxisme traditionnel n'est donc pas en mesure de saisir les fondements du capitalisme et encore moins d'en envisager le dépassement. En confondant son noyau structurel avec ses formes phénoménales, celui-ci en vient à prendre les variantes historiques du capitalisme pour son propre dépassement. C'est ainsi que des modes de régulation mis en place au cours du 20<sup>e</sup> siècle pour répondre aux crises du libéralisme économique, tels que l'interventionnisme d'État en Occident et le « socialisme réellement existant » dans l'ancien Bloc communiste, ont pu être considérés comme non-capitalistes parce qu'ils abolissaient soit l'économie de marché fondée sur la libre concurrence, soit la propriété privée des moyens de production (Postone, 1999). En adhérant à une conception transhistorique du travail et par conséquent limitée des travaux de Marx, ces lectures du marxisme n'ont pas vu, selon Postone, que ces deux projets de régulation reposaient sur un mode de production semblable et que, loin de représenter le dépassement du capitalisme, ils avaient plutôt contribué au maintien et au renforcement de sa domination sur les individus.

#### 1.1.2 La réinterprétation de Postone : une critique immanente du capitalisme à partir des catégories qui en expriment les structures sociales profondes

La lecture de Postone diffère du marxisme traditionnel en ce qu'elle prend acte de ce que l'auteur considère comme un changement majeur d'orientation entre les œuvres du jeune Marx et celles de sa maturité (Postone, 1997, p. 57). Ce changement s'opère plus particulièrement en cours de rédaction des *Grundrisse*, un ouvrage à caractère programmatique qui rassemble des notes préparatoires à la rédaction du *Capital*, dans lequel Marx propose dans un premier temps d'aborder l'analyse du capitalisme à l'aide de catégories transhistoriques et indéterminées (la production et la consommation) (ibid), pour ensuite se raviser et suggérer un nouveau point de départ à son étude, la marchandise<sup>2</sup>. En

---

<sup>2</sup> En effet, à la toute fin des *Grundrisse*, Marx ajoute une section intitulée *La valeur* et qui, dans sa traduction anglaise, débute par la note suivante : *this section to be brought forward* (Marx, 1973,

effet, c'est avec la marchandise que Marx débutera sa critique du capitalisme dans *Le capital*, en tant que « forme élémentaire de la richesse » particulière à ce type de société (Marx, 1969, p. 41), et non comme la forme générale et transhistorique des produits du travail. À partir de ce moment, Postone estime que Marx donnera une nouvelle direction à ses travaux en les concentrant sur le caractère spécifique des rapports sociaux qui définissent le capitalisme (Postone, 2009, p. 81) et, plus spécialement, sur la nature historiquement déterminée des médiations qui président à la reproduction de ces derniers. En ce sens, la théorie critique qu'il élabore dans *Le capital* est immanente, c'est-à-dire qu'elle cherche à comprendre la modernité capitaliste à partir des catégories de la pratique déployées par cette forme sociale elle-même et qui en expriment « les formes d'existence [ou les] déterminations existentielles » (Marx, dans Postone, 2009, p. 36). En d'autres termes, la critique de Marx vise à expliquer cette société dans son ensemble - et non pas simplement ses activités économiques - du point de vue des formes objectivées de pratique (des catégories) qui en sont le produit et qui en traduisent la nouveauté historique. C'est pourquoi Postone dira que l'analyse catégorielle de Marx se rapproche « d'une ethnographie critique de la société capitaliste faite de l'intérieur » exprimant « les formes fondamentales d'objectivité et de subjectivité sociales qui structurent les dimensions sociales, économiques, historiques et culturelles de la vie dans cette société et qui sont elles-mêmes constituées par des formes déterminées de pratique sociale » (ibid, p. 37)<sup>3</sup>. Cela signifie que les catégories de la critique du capitalisme de Marx ne révèlent pas uniquement la forme objective que prennent les pratiques dans cette société, mais elles en sont aussi les médiations, à savoir les structures de rapports sociaux qui en déterminent le contenu.

La théorie critique du capitalisme de Marx en est donc une des médiations sociales qui en assurent la reproduction. Dans sa réinterprétation des œuvres de maturité de Marx, qu'il conçoit en opposition avec les présupposés du marxisme traditionnel, Postone affirme que les

---

p. 881), signifiant qu'elle devrait se retrouver en début d'ouvrage. Cette section analyse le caractère spécifique de la valeur dans les sociétés capitalistes tel qu'il se manifeste de manière objectivée dans une forme elle aussi propre au capitalisme, la marchandise.

<sup>3</sup> Ainsi, le changement d'orientation opéré par Marx ne signifie-t-il pas l'abandon des idées développées dans sa jeunesse. Le matérialisme pratique constitue toujours la méthode privilégiée par Marx pour appréhender le développement des formes sociales, mais il est désormais appliqué à son objet immanent, les sociétés capitalistes.

médiations sociales les plus fondamentales des sociétés capitalistes prennent forme non pas dans la sphère de la distribution, mais plutôt dans celle de la production qui est, pour l'auteur du *Capital*, la source réelle de la spécificité historique et des rapports de domination capitalistes. Plus précisément, Postone estime que l'étude minutieuse de la production entreprise dans les *Grundrisse* permet à Marx de révéler la centralité du travail comme forme structurante et médiatisante des rapports sociaux. Dans cette optique, les sociétés capitalistes seraient constituées par le travail, c'est-à-dire que les relations sociales proprement capitalistes existeraient d'abord et avant tout par la médiation du travail envisagé du point de vue de sa spécificité historique. Postone fait cependant remarquer que cette fonction médiatrice du travail dans le capitalisme n'est pas un attribut du travail lui-même car il n'est pas *en soi* une activité *socialement* médiatisante (ibid, p. 250). Cette caractéristique fondamentale du travail ne se dévoile que par une analyse des différentes catégories de la pratique dans lesquelles il est objectivé et dans lesquelles il puise son effectivité. Nous verrons, en suivant le raisonnement de Postone, et en les examinant successivement, que ces catégories sont la marchandise, la valeur et le capital. Au fil de cette présentation, il nous sera également possible de mettre en lumière ce qui, dans l'esprit de Postone, constitue la nature profonde (le noyau) du capitalisme. Pour lui, le capitalisme doit être considéré comme une forme « quasi-objective » de domination sociale qui prend appui sur un pouvoir impersonnel, abstrait, généralisé et « dépourvu[e] de lieu institutionnel concret ou personnel réel » (ibid, p.564)<sup>4</sup>. L'analyse catégorielle privilégiée par Postone nous permettra également de mettre en lumière la dynamique historique immanente des sociétés capitalistes ainsi que la forme contradictoire des médiations qui à la fois leur confèrent ce mouvement et sont porteuses de la possibilité de leur dépassement.

Une telle théorie du capitalisme recentrée sur la production et le procès d'abstraction qui l'anime se distingue du marxisme traditionnel en déplaçant le point de vue de sa critique.

---

<sup>4</sup> Bien que nous adhérons à la thèse d'une domination sociale abstraite spécifique au capitalisme, nous ne partageons pas l'idée de Postone selon laquelle ce pouvoir impersonnel serait dépourvu « de lieu institutionnel concret ». Nous croyons au contraire que le procès d'abstraction sur lequel repose la puissance sociale du capitalisme est une production institutionnelle qui prend forme notamment dans un espace qui lui est non seulement approprié, mais qui en est aussi la médiation structurante. En fait, il s'agit d'une des principales idées que développera Henri Lefebvre, dont nous étudierons plus loin les travaux.

Alors que ce dernier critique le capitalisme à partir d'une conception transhistorique du rôle du travail dans la création de richesse, Postone voit plutôt dans l'œuvre de Marx une critique du travail dans les sociétés capitalistes. Il en résulte une « théorie du noyau du capitalisme » (ibid, p. 37) dans laquelle les rapports de classe et de propriété ne constituent pas le fondement ultime de ce type de société. Bien que le capitalisme donne effectivement lieu à une domination de classe résultant de la propriété privée des moyens de production, celle-ci est, dans la perspective de Postone, assujettie à une « forme de domination abstraite qui lui est supérieure » (ibid, p. 190)<sup>5</sup>. Cette distinction permet également d'envisager l'interventionnisme d'État et le « socialisme réellement existant » non pas comme des types de sociétés post-capitalistes, mais plutôt comme des « formes phénoménales d'une société médiatisée par le travail » (ibid, p. 38). C'est en somme parce qu'elle fournit les bases théoriques nécessaires pour considérer comme capitalistes les formes sociales qui ont succédé au capitalisme libéral du 19<sup>e</sup> siècle que la théorie critique formulée par Postone nous aidera, dans la deuxième partie de cette thèse, à analyser les différents moments de l'évolution du capital jusqu'à sa récente financiarisation.

## 1.2 L'analyse catégorielle des médiations sociales abstraites du capitalisme : marchandise, travail, valeur et temps

### 1.2.1 La marchandise et la forme double du travail qui la constitue

Nous avons vu que Marx a choisi de débiter *Le capital* par une analyse de la marchandise qu'il considérait comme la forme la plus élémentaire du produit et la détermination la plus générale des rapports sociaux dans les sociétés capitalistes. En effet, c'est parce que le capitalisme se présente comme une « immense accumulation de marchandises » (Marx, 1969, p. 41) et que c'est sous cette forme que les êtres humains entrent en relation avec les autres et avec la nature que Marx a fait de cette catégorie le point de départ de son étude. Pour lui, le

---

<sup>5</sup> Nous aurons l'occasion de nuancer quelque peu cette affirmation qui, à notre avis, exclut trop rapidement les rapports de propriété de la dynamique abstraite du capitalisme. Les travaux de Postone ont le défaut de se limiter aux dimensions distributive et bourgeoise de la propriété, alors qu'il faut également la considérer comme une condition de la production. Nous verrons que l'abstraction capitaliste est impensable sans que soit sans cesse renouvelée par la propriété la contrainte au travail salarié abstrait.

terme marchandise ne désignait pas uniquement les objets physiques qui résultent d'une activité productive particulière, mais il se rapportait également « à une forme objective, historiquement spécifique, de rapports sociaux – une forme structurée et structurante de pratique sociale » (Postone, 2009, p. 208). Dans les sociétés capitalistes, la marchandise est donc à la fois une chose (un objet) et une médiation sociale, une valeur d'usage et une valeur d'échange. Cette double fonction de la marchandise renvoie elle-même au caractère double du travail qui la constitue et qui, nous y reviendrons, en fait la médiation la plus fondamentale « d'une forme radicalement nouvelle d'interdépendance sociale » (ibid).

Il importe dans un premier temps de préciser que le caractère dual revêtu par la marchandise dans le mode de production capitaliste est spécifique à ce type de formation sociale. Comprise de cette manière, la marchandise n'est pas la forme générale et transhistorique que prend le produit de l'activité humaine. Elle se rapporte à une période déterminée où, selon Postone, « les hommes ne consomment pas ce qu'ils produisent mais produisent et échangent des marchandises en vue d'acquérir d'autres marchandises » (ibid, p. 221). Ce moment de l'histoire – le capitalisme – doit être distingué des époques qui l'ont précédé, au cours desquelles les fruits du travail servaient d'abord de moyen de subsistance à leurs producteurs et dont la distribution était soumise à la tradition, à des rapports de domination politique directs (Wood, 2002) ou encore à ce que Postone appelle des rapports sociaux manifestes ou non déguisés (Postone, 1997, 1999, 2009). Dans les sociétés précapitalistes, la contrainte à la production émanait de conditions extérieures à l'activité productive proprement dite. Les biens ainsi produits constituaient des moyens de répondre aux impératifs commandés par les rapports sociaux manifestes de l'époque (les rapports de domination féodaux, par exemple). Cependant, avec l'avènement du capitalisme, un renversement important s'opère : de moyens, les fruits de l'activité productive deviennent leur propre nécessité<sup>6</sup>. Désormais, les

---

<sup>6</sup> En raison de l'espace que cela nécessiterait, il serait difficile de présenter de manière exhaustive ce que nous entendons par « l'avènement du capitalisme ». Comme le souligne Postone, le capitalisme est « apparu historiquement, de façon lente, spontanée et contingente » (Postone, 2009, p. 222). Il a émergé de transformations politiques importantes, plus particulièrement de celles qui ont fait de la force de travail une marchandise et qui l'ont dépossédée des moyens d'assurer sa propre subsistance. Nous examinerons de manière plus détaillée les conditions de l'avènement et de la généralisation du capitalisme en présentant la catégorie marxienne de capital ainsi que la trajectoire

formes objectives dans lesquelles se manifestent les produits du travail n'agissent plus comme moyens de subsistance directs pour celui qui les a créés ou encore comme façon de remplir ses obligations envers un seigneur, mais comme moyen par lequel celui-ci peut avoir accès aux produits des autres. Ainsi, dans le capitalisme, on produit des marchandises pour obtenir des marchandises. Celles-ci n'ont d'autre utilité immédiate pour leur producteur que de lui permettre de se procurer les produits du travail des autres. Ce n'est que dans de telles circonstances que les fruits de l'activité productive acquièrent une forme double et deviennent par conséquent des marchandises : d'un côté, elles sont un objet utile pour les autres, une valeur d'usage; de l'autre, elles représentent pour leur producteur une valeur d'échange (ibid, p. 223).

L'analyse du caractère dual de la marchandise que l'on retrouve chez Marx révèle la dimension également double du travail qui s'objective en elle. De la même façon que la valeur d'usage et la valeur d'échange sont deux aspects essentiels de la même marchandise, l'une et l'autre expriment aussi les deux dimensions du travail qui la constitue. La marchandise est donc d'une part le produit d'un travail concret et utile qui crée des biens qualitativement distincts les uns des autres. Le travail concret est « une activité intentionnelle qui transforme la matière d'une manière déterminée » (ibid, p. 224) et qui produit des valeurs qui « ne se réalisent que dans l'usage et la consommation » (Marx, 1969, p. 42). D'autre part, la valeur d'échange provient quant à elle d'une autre dimension du travail spécifique aux sociétés capitalistes et qui ne s'exprime pas dans l'activité concrète de production destinée à la satisfaction de besoins particuliers. En effet, lorsqu'elles sont considérées du seul point de vue de leur utilité, les valeurs d'usage résultant du travail concret sont difficilement échangeables, puisqu'elles sont avant tout de qualité différente (ibid, p. 43). Elles ne deviennent comparables que si elles sont réduites à leur unique caractéristique commune, celle de représenter une dépense de travail humain. Ainsi, « l'échangeabilité » des marchandises s'obtient par l'abstraction de la dimension qualitative de chacune et par leur mise en équivalence en tant qu'objectivations d'une quantité fixe de travail en général ou de travail abstrait. Les valeurs d'échange ne peuvent alors se distinguer que par la quantité de

---

qu'elle confère à la production. À ce sujet, voir également les travaux de l'école du marxisme politique, en particulier ceux d'Ellen M. Wood (2002).

travail abstrait qu'elles renferment et ce, indépendamment de la nature particulière de l'activité qui a produit la marchandise dans laquelle elles se matérialisent.

L'opération de mise en équivalence illustrée dans le concept marxien de travail abstrait n'a pour Postone rien d'une simple « généralisation mentale » (ibid, 219). Bien plus qu'un concept analytique, le travail abstrait est la manifestation d'un processus sociohistorique – d'un procès d'abstraction – par lequel le capital s'approprie progressivement l'activité productrice autrefois régulée par des normes traditionnelles et des rapports sociaux manifestes pour en faire du travail abstrait<sup>7</sup>. L'avènement d'une forme sociale dominée par la marchandise, où personne ne consomme ce qu'il produit, est donc le résultat de la généralisation de ce procès d'abstraction. Les fins substantielles qui déterminaient anciennement la production de biens ont été remplacées par la nécessité de produire des marchandises. Dans un contexte où, pour survivre, il faut d'abord produire des marchandises échangeables et qualitativement indifférentes et, dans la mesure où il n'y a pas « de lien intrinsèque entre la spécificité du travail dépensé et la spécificité du produit acquis au moyen de ce travail » (ibid, p. 223), toute activité sociale existe *a priori* comme du travail abstrait. En d'autres termes, le travail abstrait devient, dans les sociétés capitalistes, une médiation qui détermine et structure la pratique sociale, et se substitue par le fait même aux relations sociales directes et personnelles qui lui donnaient auparavant un sens. Cette médiation fonde son effectivité sur une forme nouvelle de nécessité sociale qui est impersonnelle et constituée par le travail abstrait lui-même. Le travail abstrait acquiert ainsi selon Postone une fonction sociale unique, celle de médiatiser une forme nouvelle d'interdépendance sociale (Postone, 1997, p. 59) qui, parce qu'elle est immanente à la sphère productive, se présente comme une médiation indépendante, « quasi-objective » et en apparence naturelle. Il n'y a donc pas que la dimension concrète du travail contenu dans la marchandise qui soit objective. Postone souligne que sa composante abstraite est elle aussi bien réelle car ce n'est qu'en tant que

---

<sup>7</sup> La transformation de la pratique en travail abstrait s'est d'abord opérée par la dépossession des travailleurs de leurs moyens de production. Celle-ci se poursuivra, comme nous le verrons, avec la destruction systématique des métiers dans la manufacture, puis dans la grande industrie. Ce mouvement connaîtra enfin de nouveaux développements dans le cadre de la révolution managériale stimulée par l'avènement de la grande corporation. À ce sujet voir Pinard, R (2008).

pratique médiatisante et « sphère générale qualitativement homogène de nécessité » qu'elle « fonctionne à la façon d'une loi indépendante de la volonté » (Postone, 2009, p. 259-260).

Ce procès d'abstraction auquel est soumis le développement du capitalisme se traduit également par une articulation particulière des deux composantes du travail qui agit comme activité socialement médiatisante. Bien qu'elle tende à nier l'utilité et la dimension qualitative des produits du travail concret, la domination capitaliste par l'abstraction n'élimine pas pour autant la nécessité de produire des valeurs d'usage. Il convient ici de rappeler que même si celles-ci n'ont pas d'utilité particulière pour leur producteur, il en va autrement pour leur acquéreur qui a lui-même dû produire une marchandise qui lui était indifférente pour se les procurer. Ainsi, c'est dans l'échange que la marchandise abstraite de ses qualités singulières redevient une valeur d'usage. La nature contradictoire et cependant essentielle des rapports entre valeur d'usage et valeur d'échange fait alors l'objet d'une hiérarchisation qui inscrit la première dans un rapport de subordination face à la seconde. Dans ce contexte, la marchandise n'est pas immédiatement valeur d'usage. Elle n'apparaît sous ce jour qu'après avoir d'abord été produite selon les modalités abstraites de l'échange. Chez Postone, la valeur d'usage résultant du travail concret n'est donc pas une propriété transhistorique du fruit de l'activité humaine, mais bien une production du capitalisme. Cette production, s'opère plus précisément dans le mouvement dialectique par lequel le procès d'abstraction s'approprie l'activité concrète et la redéfinit selon ses propres modalités. Nous aurons l'occasion de revenir sur cette dynamique dialectique que l'on retrouve au cœur de l'abstraction capitaliste. Elle se manifeste sous la forme d'un impératif constant de transformation et de reconstitution de l'activité productive.

### 1.2.2 La valeur comme médiation aliénante d'une totalité sociale

Un autre aspect important du caractère socialement médiatisant du travail abstrait porte sur le niveau ou le degré de son opérationnalité. Considéré du point de vue de la société dans son ensemble, et lorsqu'il est abstrait de sa substance singulière, le travail individuel représente un « moment individualisé » (ibid, p. 227) d'un ensemble de travaux abstraits socialement médiatisants. Or, comme tous les travaux particuliers deviennent des médiations sociales à partir du moment où ils sont soumis au procès d'abstraction capitaliste et qu'à ce titre ils

agissent « de la même manière socialement médiatisante que tous les autres », ceux-ci ne forment plus simplement une somme de travaux abstraits, mais bien une « médiation sociale générale, [...] du travail abstrait socialement total » (ibid). Ce caractère socialement général de la médiation constituée par le travail abstrait peut être abordé par un examen plus approfondi de la catégorie qui saisit le produit de ce travail en tant que totalité sociale et qui, ainsi, participe de manière fondamentale à la reproduction élargie du capitalisme : la valeur.

Dans la présentation qu'il fait de la valeur chez Marx, Postone prend une fois de plus ses distances avec le marxisme traditionnel. Selon lui, la critique du capitalisme formulée à partir d'une conception transhistorique du travail se limite à voir dans la valeur « une catégorie de la distribution médiatisée par le marché » (ibid, p. 94). De ce point de vue, en tant que produit universel et intemporel de l'activité humaine, la valeur aurait, dans le capitalisme, la particularité d'opérer une allocation des fruits du travail inéquitable envers les travailleurs. Postone estime plutôt que, lorsqu'elle est comprise comme catégorie historiquement spécifique au capitalisme, la valeur, telle qu'analysée par Marx, permet de situer les origines de la domination capitaliste dans la sphère productive, et plus spécialement dans la manière particulière dont ce secteur d'activité fait l'objet d'une détermination par la valeur.

L'exposé des travaux de Postone nous a jusqu'à maintenant permis d'établir que chez Marx, le capitalisme consiste en une forme sociale fondée sur un procès d'abstraction. Ce procès fournit les bases de l'échange capitaliste, c'est-à-dire de l'échange devenu le motif premier de toute activité productive et le seul moyen d'assurer la subsistance des individus. Une fois généralisée, la médiation sociale par le travail abstrait tend à former un tout homogène qui s'impose comme une contrainte socialement générale à la pratique ou comme un univers de pratique qui lui prescrit les conditions de sa réalisation. La valeur constitue ce champ de pratique socialement déterminant qui soumet toutes les activités individuelles et particulières qu'il renferme à l'abstraction de l'échange. Dans le monde capitaliste développé, la valeur devient alors une nécessité sociale totalisante qui agit comme une norme en fonction de laquelle tous les produits de l'activité sociale (tendanciellement du moins) sont évalués et comparés les uns aux autres. La forme de nécessité instituée par la valeur a cependant la particularité de ne mesurer la pratique et ses produits qu'abstraitement et indépendamment de leur contenu qualitatif spécifique. Cette exigence définit du même coup la finalité

fondamentale nouvelle que poursuivent les sociétés capitalistes : sous la contrainte abstraite de la valeur, celles-ci ne recherchent pas l'accumulation de biens matériels utiles, mais plutôt l'accumulation de travail humain abstrait matérialisé dans les marchandises.

Le caractère abstrait de la valeur définit aussi la forme dominante que revêt la richesse dans les sociétés capitalistes. Celle-ci doit être distinguée, selon Marx et Postone, de la richesse matérielle qui se mesure en quantité d'un bien particulier (de métaux précieux ou de grains, par exemple) et dont la valeur sociale est donnée par des normes culturelles qui sont extérieures à sa production. Bien qu'elle continue d'exister dans les sociétés capitalistes, cette forme de richesse fondée sur la valeur d'usage déterminée culturellement n'y est pas prépondérante dans la mesure où, comme nous l'avons vu, elle est subordonnée aux impératifs abstraits de l'échange. Le type de richesse qui y prédomine, et donc la finalité de la production, se présente plutôt sous forme de valeur, c'est-à-dire en tant qu'objectivation de la dépense de travail humain en général fonctionnant de la même façon pour chaque individu comme moyen d'acquérir des biens qu'il n'a pas produit. En plus de s'imposer comme condition déterminante de l'activité productive (comme moyen), le travail abstrait total qui constitue la valeur en est également l'objectif (sa fin). En ce sens, la valeur est une forme de richesse auto-médiatisante puisqu'elle ne vise pas d'abord l'accumulation de biens ou la satisfaction d'exigences sociales extrinsèques à la production, mais son propre accroissement. Ce qui fait pour Postone la spécificité du capitalisme, c'est donc que la production n'est plus le moyen d'une fin substantielle, mais le moment d'un procès d'autoreproduction sans fin (Postone, 1997, p. 61) et qui, selon la désormais célèbre expression de Marx, se manifeste dans la tendance capitaliste à « la production pour la production ». Une telle société régulée par la valeur se caractérise alors par une forme de domination sociale nouvelle. Alors qu'ils étaient antérieurement liés les uns autres par des rapports directs de domination (Postone, 2009, p. 188), les individus sont maintenant dominés par le caractère médiatisant de leur propre travail. La valeur exprime ainsi l'auto-domination par le travail qui caractérise le capitalisme, les individus ne contrôlant plus vraiment leur activité ou ce qu'ils produisent, puisqu'ils sont soumis à la contrainte impersonnelle et « quasi-objective » qu'exercent sur eux les résultats de leur propre pratique (Postone, 1997, p. 53-54).

Ces structures de domination abstraites et réflexives ont, chez Marx, la particularité d'être engendrées par un travail aliéné, c'est-à-dire par une activité productive qui s'impose aux individus qui la mettent en œuvre comme une puissance qui leur est étrangère. Contrairement au travail du serf qui est gouverné de l'extérieur par un seigneur, celui des travailleurs dans les sociétés capitalistes est assujéti à une contrainte qui est inhérente au travail lui-même. La forme aliénée du travail qui caractérise le capitalisme acquiert alors une objectivité, une vie propre, qui se « développe en une sorte de système au-dessus et contre les individus » (ibid, p. 237). L'obligation que représente le travail abstrait dans ce type de société s'érige comme une médiation structurante de l'activité humaine qui dépossède toujours davantage les individus de leur capacité subjective à produire le monde dans lequel ils vivent<sup>8</sup>. Dans un tel contexte, et parce qu'elle est intrinsèque au travail, la nécessité sociale exprimée par la valeur apparaît comme un attribut naturel des marchandises dans lesquelles celle-ci se matérialise. Leur valeur d'échange se présente alors non pas comme la médiation constitutive d'une totalité sociale, mais comme une propriété inhérente à toutes les valeurs d'usage produites par le travail. Ce caractère en apparence « chosiste » des objets de la production traduit ce que Marx qualifiait de « fétichisme de la marchandise », par lequel les rapports sociaux réellement déterminants du capitalisme se présentent comme une qualité naturelle des marchandises dans lesquelles ils s'incarnent. Une fois dissimulées par la chose que les marchandises donnent à l'observation, les médiations sociales abstraites du capitalisme ont l'apparence d'une nécessité universelle propre à toute forme de vie – puisque naturelle – et qu'il est par conséquent impossible de remettre en question.

Cette présentation du caractère spécifique de la régulation de l'intérieur opérée par la valeur dans le capitalisme met également à jour la dynamique historique dont cette forme sociale est porteuse. En effet, parce qu'elle est fondée sur la reproduction de sa capacité à s'approprier de l'activité sociale sous forme de travail abstrait, celle-ci semble être orientée vers l'expansion illimitée de la valeur qui en constitue la médiation la plus générale. Nous verrons, en suivant l'argument de Postone, que cette dynamique autoreproductrice et expansionniste n'est pas linéaire, mais plutôt dialectique et contradictoire, et qu'elle peut être

---

<sup>8</sup> Pour une analyse plus exhaustive des structures abstraites du capitalisme comprises comme formes d'aliénation de la vie voir Michel Henry (1976).

saisie plus adéquatement à l'aide du concept de capital. Avant de nous lancer dans l'exploration des rapports sociaux sous-jacents à cette autre catégorie essentielle de la pratique capitaliste, il est d'abord nécessaire de diriger notre attention sur l'importance qu'accorde Postone à la dimension temporelle de la valeur qui est, selon lui, à l'origine de son pouvoir de contrainte sociale et d'autoreproduction sans fin.

### 1.2.3 La dimension temporelle et la mesure abstraite de la valeur

Le propre de la valeur comme norme socialement générale est d'imposer une nouvelle médiation à l'activité productive. Elle consiste plus précisément en une nouvelle mesure de la pratique et de ses produits qui est indépendante des « objectivations particulières des divers travaux » (Postone, 2009, p. 281) et qui, au contraire, se rapporte à leur unique propriété commune de représenter une dépense de travail humain. La grandeur de la valeur est fonction de la quantité de travail en général (abstrait) que contient une marchandise qui se mesure elle-même indépendamment des qualités spécifiques de cette dernière par une unité « quasi-objective », sa durée. Ainsi, la valeur d'une marchandise dépend du temps de travail qu'elle incorpore. Cependant, cette grandeur n'est pas déterminée par le temps investi dans la production de chaque objet individuel. Comme la valeur est une norme sociale totale, sa mesure ne peut se rapporter uniquement à l'activité individuelle et contingente, mais elle se doit aussi d'être sociale et générale. Dans ce contexte, la valeur ne se mesure qu'au moyen d'une nécessité sociale qu'elle-même institue, le temps de travail socialement nécessaire, et que Marx définissait comme « celui qu'exige tout travail exécuté avec le degré moyen d'habileté et d'intensité et dans des conditions qui, par rapport au milieu social donné, sont normales » (Marx, 1969, p. 44). Dans les sociétés capitalistes, la régulation des pratiques par la valeur provient alors d'une mesure temporelle de l'activité qui est donnée par les conditions de production normales qui y prévalent, c'est-à-dire par la durée moyenne des activités indifférenciées des producteurs qui en devient par la suite la condition de réalisation. La dimension temporelle que revêt ici l'auto-domination par le travail précise davantage la nature de la nécessité à laquelle doivent se conformer les individus dans le monde capitaliste :

on n'[y] est pas seulement obligé de produire et d'échanger des marchandises pour survivre, il faut encore – si l'on veut obtenir la « valeur totale » de son temps de travail – que ce temps soit égal à la norme temporelle exprimée par le temps socialement nécessaire. (Postone, 2009, p. 284)

Cette structure de domination abstraite et « quasi-objective » constituée par la dimension temporelle de la valeur ne va pas de soi. La régulation qu'elle opère repose sur des pratiques temporelles et un rapport au temps qui sont également spécifiques au capitalisme. Dans ce type de société, et d'une manière similaire aux autres médiations fondamentales jusqu'ici explorées (la marchandise, le travail et la valeur), le temps possède un double caractère. Il est à la fois concret et abstrait. Plus précisément, Postone estime que l'analyse marxienne du procès capitaliste d'abstraction est ancrée dans l'articulation hiérarchique entre une temporalité dépendante et une temporalité indépendante de la vie sociale, qui expriment toutes deux des manières différentes de compter le temps.

Le temps concret est celui qui est vécu différemment selon les événements. Il est lié aux « périodicités de la vie humaine » ainsi qu'aux « tâches ou [...] processus particuliers » qui la composent (ibid, p. 298). Il se distingue du temps abstrait qui est vide, homogène, continu et uniforme (ibid, p. 300). Le temps abstrait est indépendant des circonstances de la vie. Il est divisible en unités égales (secondes, heures, journées...) et s'écoule de manière constante et autonome des événements et des pratiques particulières qui, de ce point de vue, apparaissent comme des phénomènes extérieurs à sa propre logique. Le temps abstrait est donc la forme dominante de temporalité dans les sociétés capitalistes puisqu'il constitue l'unité de mesure du temps socialement nécessaire, de base de la valeur. Mais, comme le souligne Postone, il n'en a pas toujours été ainsi. Dans les sociétés précapitalistes, le temps n'était pas une catégorie autonome de la pratique sociale. Il était plus souvent qu'autrement défini qualitativement en fonction du rythme de la vie et de la nature des activités humaines réalisées au cours des différents moments du jour et de la nuit, des saisons ou encore des cycles de la production agricole. De l'Antiquité jusqu'au Moyen-Âge et ce, autant en Europe qu'en Asie, il était d'ailleurs assez fréquent de recourir à des unités de temps de longueur variable pour délimiter les divers moments de la vie. Les travaux d'historiens sur lesquels Postone appuie son analyse de la temporalité dominante des sociétés capitalistes démontrent que le temps abstrait, comme unité temporelle constante et homogène, fait également son apparition au cours des périodes précédant l'émergence du capitalisme<sup>9</sup>. Cependant, cette

---

<sup>9</sup> L'étude comparative des formes différenciées de temporalité dominante selon les époques sur laquelle Postone base son analyse du temps abstrait comme norme temporelle proprement capitaliste

manière de compter le temps, qui se développe notamment avec l'invention de l'horloge hydraulique puis de l'horloge mécanique, n'engendre pas, du simple fait de son existence, la nécessité d'organiser la vie sociale en fonction de critères indépendants de celle-ci. Suivant l'argument de Le Goff, Postone soutient que la temporalité abstraite, qui devient progressivement dominante en Europe entre le 14<sup>e</sup> et le 17<sup>e</sup> siècle, s'impose à partir du moment où se généralise une nouvelle forme de vie sociale dans laquelle le temps n'exprime plus le caractère variable de l'activité, mais sert plutôt à la mesurer (ibid p. 310). Les premières formes de pratiques structurées par le temps abstrait émergent dans l'industrie médiévale du textile qui constitue l'un des premiers secteurs d'activité (avec la métallurgie) à se lancer dans la production à grande échelle pour l'exportation et donc, dans la production pour l'échange (ibid, p. 311). Ce type d'activité orienté vers la productivité impose à son tour une discipline et une régularité au travail qui ne dépend plus *a priori* d'une temporalité variable, par exemple, de la durée saisonnière du jour et de la nuit. C'est à ce moment que les horloges se propagent comme instruments servant à marquer le début et la fin de la journée de travail pour un grand nombre d'individus dont une partie de la vie – celle consacrée au travail – se trouve désormais régulée par la temporalité abstraite qu'elles mesurent (ibid). Une fois répandue, cette mesure du temps se constitue en « norme coercitive de l'activité » (ibid, p. 313) qui traduit, tout en la déterminant, la réalité nouvelle à laquelle sont confrontés un nombre croissant d'individus.

De même que la dimension « valeur d'usage » des marchandises et du travail ne s'efface jamais complètement sous l'effet du procès d'abstraction capitaliste, la temporalité concrète et variable ne disparaît pas non plus avec l'émergence d'une norme sociale temporelle abstraite. Celle-ci continue plutôt de se développer, mais d'une manière qui fait l'objet d'une réappropriation constante par la dynamique d'accumulation capitaliste. Cette dynamique qui réalise l'intégration des dimensions opposées des formes sociales du capitalisme (concrète et abstraite) se dévoilera avec plus de précision dans l'analyse qui suit du capital.

---

est inspirée de travaux de plusieurs historiens dont Landes (1987), Le Goff (1991) et Thompson (2004).

### 1.3 Le capital et la trajectoire de production du capitalisme

#### 1.3.1 Le capital et les origines de la plus-value

L'analyse que fait Postone des œuvres de maturité de Marx nous a jusqu'à maintenant permis de mettre en lumière le caractère central et socialement médiatisant du travail dans les sociétés capitalistes. Les catégories de marchandise et de valeur qui s'en dégagent ont révélé la forme duale, contradictoire et temporelle que revêt cette médiation, ainsi que la tendance à l'autoreproduction illimitée qui l'anime lorsqu'elle se généralise pour devenir la médiation d'une totalité. Si Marx a en effet tenté d'illustrer avec la valeur la forme objectivée que prend la régulation des pratiques dans le capitalisme, c'est cependant la catégorie de capital qui traduit chez lui l'orientation « auto-expansionniste » dont est dotée cette régulation. Le capital se présente chez Marx comme une médiation sociale qui se meut d'elle-même, « qui rend la société moderne intrinsèquement dynamique » (ibid, p. 388) et qui par conséquent, exprime sous une forme objectivée le double caractère du travail en tant que force historique et comme « valeur en mouvement » (ibid, p. 395). Il s'agit, dans l'esprit de Postone, de la médiation qui permet à Marx d'expliquer comment s'opère, se maintient et s'élargit la domination abstraite des individus par leur travail qui caractérise les sociétés capitalistes.

En d'autres termes, le capital est une catégorie de la pratique qui saisit le mouvement directionnel du capitalisme régulé par la valeur. Il ne sert donc pas à décrire des éléments (des choses) de l'activité capitaliste (des machines, de l'argent, des marchandises), mais plutôt le processus par lequel la valeur se reproduit de manière élargie, c'est-à-dire par lequel elle devient « plus grande qu'elle-même » (Marx, 1965, p. 121). Marx a illustré ce mouvement général du capital à l'aide de la formule  $A-M-A'$ , où l'argent (A), qui en constitue le point de départ, fait l'objet de deux transformations – de deux actes d'échange. Il est d'abord transformé – par un achat – en marchandise (M), puis reconverti – par une vente – en argent ( $A'$ ), dont la grandeur a cependant été augmentée depuis son introduction initiale dans ce circuit. Ici, le résultat  $A'$  correspond à  $A+\Delta A$ , soit la somme d'argent de départ A, à laquelle s'est ajouté en cours de route un surplus ( $\Delta A$ ). Par conséquent, ce mouvement permet non seulement à la valeur (A) qui en était à l'origine de se conserver, mais aussi de s'accroître en dégageant un excédant ( $\Delta A$ ) que Marx appelle la plus-value. C'est ainsi, selon

lui, que la valeur se transforme en capital (ibid, p. 118)<sup>10</sup>. Il est également important de souligner que pour Marx la formule A-M-A' est l'expression générale d'un procès continu au cours duquel la valeur manifeste sa tendance intrinsèque à l'autoreproduction. La forme A' n'en constitue donc pas le résultat définitif, mais bien le début d'un nouveau cycle A'-M'-A'' qui sera à son tour le point de départ d'un mouvement directionnel, d'une succession de métamorphoses A-M et M-A, sans autre finalité que leur propre reproduction et la croissance ininterrompue de la valeur.

Bien qu'elle révèle le caractère directionnellement dynamique du capitalisme, la formule générale du capital ne suffit pas en elle-même à expliquer les conditions sur lesquelles se fonde la nécessité abstraite de la valeur et de son expansion illimitée. Autrement dit, il reste à montrer comment est rendue possible la reproduction élargie du procès d'abstraction capitaliste. Selon Marx et Postone, la solution à ce problème réside dans l'origine de la plus-value, c'est-à-dire dans la manière dont le mouvement examiné plus haut produit un excédent de valeur. Dans le chapitre V du *Capital*, Marx précise que « la circulation ou l'échange des marchandises ne crée aucune valeur » (ibid, p. 127). Ainsi, les deux actes d'échange A-M et M-A' qui surviennent dans la circuit A-M-A' ne produisent pas de valeur supplémentaire puisqu'ils donnent lieu à des transactions entre équivalents. Les marchandises et les sommes d'argent qui se transigent l'une pour l'autre ont, du point de vue de la société dans son ensemble, une valeur équivalente – c'est là la condition même de tout échange; elles ne font que changer de forme matérielle sans pour autant que leur valeur n'en soit modifiée. Marx en arrive alors à la conclusion que le changement de valeur ne peut advenir qu'entre ces deux actes d'échanges, au moment où la marchandise obtenue contre le montant d'argent initial est consommée comme valeur d'usage. De plus, il faut que cette consommation soit productive, c'est-à-dire qu'elle fasse intervenir une marchandise dont l'utilité particulière est d'être source de valeur. Pour Marx la seule marchandise qui, dans le capitalisme, dispose de cette

---

<sup>10</sup> Ce processus qui produit un changement quantitatif entre A et A' est fondamentalement différent du circuit M-A-M dans lequel circulent les marchandises. À la différence du circuit A-M-A', celui-ci ne produit pas de valeur. Il représente un échange qualitatif de valeurs d'usage dans lequel l'argent (A) sert d'intermédiaire. Ce processus ne vise pas sa propre reproduction, mais plutôt la satisfaction de besoins socialement déterminés et donc, la reproduction de rapports sociaux qui lui sont extrinsèques et auxquels il est assujéti.

capacité est la force de travail. Cependant, le travail humain ne se présente pas naturellement au capital sous la forme d'une marchandise. Deux conditions doivent, pour ce faire, être remplies :

Premièrement le travailleur doit être une personne libre, disposant à son gré de sa force de travail comme de sa marchandise à lui; secondement, il doit n'avoir pas d'autre marchandise à vendre; être, pour ainsi dire, libre de tout, complètement dépourvu des choses nécessaires à la réalisation de sa puissance travailleuse. (ibid, p. 131)

Postone dégage de ce raisonnement deux conclusions essentielles à la compréhension de sa réinterprétation des travaux de Marx. D'une part, la valeur et la possibilité de son accroissement proviennent de la sphère de la production, hors du domaine de la circulation où les marchandises sont échangées comme équivalents de valeur. C'est d'ailleurs pourquoi Marx propose, dans le Livre II du *Capital*, un développement supplémentaire à la formule générale du capital sous la forme A-M...P...M'-A' et qui tiendra compte du moment productif de sa reproduction élargie (Marx, 1968a, p. 510). D'autre part, le procès d'abstraction qui constitue le « noyau » des rapports sociaux capitalistes ne fonde son effectivité que dans une société « où les moyens de consommation sont obtenus par l'échange de marchandises et où les travailleurs – en tant qu'opposés aux artisans et agriculteurs indépendants – ne possèdent aucun moyen de production et sont par conséquent contraints de vendre leur force de travail comme la seule marchandise qu'ils possèdent » (Postone, 2009, p. 397). En d'autres termes, la valeur trouve son origine dans un mode spécifique de production qui contraint les individus au travail sans égard à la nature particulière de l'activité qu'ils mettront en œuvre pour obtenir les moyens de reproduire leur mode de vie. Cette subordination de la pratique sociale au travail abstrait prend forme avec la mise en place d'un régime de propriété privée et l'expulsion souvent violente des producteurs des terres qui leur permettaient (bien que de manière souvent insuffisante) d'assurer leur subsistance. Nous verrons cependant avec Postone qu'à mesure que se développe et se généralise le procès d'abstraction capitaliste, la propriété privée apparaît de moins en moins essentielle à sa reproduction. Il conviendra cependant de nuancer cette affirmation qui constitue l'un des aspects selon nous plus problématiques de la théorie critique de Postone et qui l'empêche d'aborder l'espace d'une manière semblable à la temporalité, sous son aspect socialement médiatisant.

La subordination au travail abstrait n'a, rappelons-le, pas pour but premier la production de valeurs d'usage. Celles-ci ne sont produites que parce qu'elles sont des « supports de valeur » (ibid, p. 411) dont la mesure est établie en temps de travail socialement nécessaire. Ainsi, la plus-value que renferme le moment A' du circuit du capital n'apparaît pas dans ce que produit directement le travail concret, mais « lorsque les travailleurs travaillent pendant un temps plus long que celui requis pour créer la valeur de leur force de travail, c'est-à-dire lorsque la valeur de la force de travail est moindre que la valeur que cette force de travail valorise dans le procès de production » (ibid, p. 413).

La plus-value se forme alors non pas parce que les travailleurs produisent davantage de richesse matérielle, mais parce qu'ils sont contraints au travail – à la production en vue de l'échange –, et que dans ces conditions, ils peuvent produire plus de valeur qu'ils n'en reçoivent pour le temps de travail qu'ils ont dépensé. Plutôt que de porter sur la création par le travail d'un surplus de valeurs d'usage, la production régulée par la valeur cherche à générer plus de temps de surtravail, c'est-à-dire du temps au cours duquel se forme la valeur additionnelle et qui se situe, par conséquent, au-delà de la norme établie par le temps socialement nécessaire (ibid, p. 415).

Chez Marx, le développement du capitalisme s'articule autour de deux modes de production de la plus-value. Celle-ci peut soit être produite par la soumission (ou la subsumption) formelle de l'activité humaine au travail abstrait, qui génère dans ce cas la plus-value absolue, ou soit encore par la subsumption réelle du travail par le capital, laquelle est à l'origine de la plus-value relative. Chacune à leur manière, ces stratégies que Marx considère comme complémentaires sans toutefois nier la possibilité de leur coexistence dans des secteurs d'activité différents visent toutes deux l'augmentation du temps de surtravail. La première, la subsumption formelle, y parvient par l'allongement de la journée de travail. Elle consiste plus précisément en l'extension du temps de travail par-delà la moyenne sociale de production. La plus-value absolue qui en résulte provient alors du fait que les producteurs ont été contraints à travailler plus longtemps, générant ainsi une quantité plus importante de surtravail. Dans le cadre du processus de soumission formelle, le capital laisse intact le contenu de l'activité productive. Celle-ci est appropriée telle qu'elle se présente à lui de manière désormais contrainte et telle qu'elle s'est constituée historiquement. Cette activité

dont le contenu est déterminé par des conditions extérieures au capital est dans ce cas soumise à la domination d'une temporalité abstraite, par la durée au cours de laquelle elle doit être mise en œuvre.

La subsumption réelle apparaît quant elle avec la limitation de la journée de travail et donc avec l'imposition d'un plafonnement à l'allongement du temps de surtravail. Celui-ci ne pouvant pas être augmenté indéfiniment, la création de survaleur ne peut se faire que par la réduction du temps socialement nécessaire, celui au-delà duquel tout temps de travail supplémentaire constitue du temps de surtravail. La plus-value relative qui correspond à ce type de soumission au capital est extraite en augmentant la productivité du travail, c'est-à-dire par le développement de nouvelles méthodes de travail permettant d'accroître la quantité de valeurs d'usage produites au cours d'une période de temps fixe, et ce faisant, en diminuant le temps de travail socialement nécessaire à la production des marchandises entrant dans la reproduction de la force de travail (ibid, p. 415-416). La plus-value relative s'obtient ainsi par la reconfiguration du procès de travail, de manière à réduire la durée abstraite de la production de valeurs d'usage. Elle entraîne la destruction des métiers traditionnels et leur recomposition d'une manière plus conforme aux exigences de productivité du capital. Dans ces conditions, la soumission de la force de travail au capital ne porte plus seulement sur le temps au cours duquel elle est employée, mais sur la forme de l'activité qu'elle met en œuvre. En ce sens, Marx dira qu'il s'agit d'une soumission réelle puisque c'est désormais la réalité même des travailleurs, et non pas uniquement le temps qu'ils consacrent à leur travail, qui fait l'objet d'une détermination par le capital. Sous la contrainte de la plus-value relative, ils en deviennent ni plus ni moins les produits. La production se présente alors, selon Marx et Postone, « comme intrinsèquement capitaliste » (ibid, p. 417) et sous une forme complètement aliénée et étrangère aux travailleurs.

Le passage de la soumission formelle à la soumission réelle du travail entraîne donc une transformation fondamentale de la manière particulière dont est défini et dont se réalise le procès de travail. Alors que dans le premier cas celui-ci est « utilisé » par le procès de valorisation qui s'impose à lui comme une puissance extérieure, dans le second, il en devient le produit intrinsèque. Cette mutation a d'abord été étudiée de manière générale par Marx dans les rapports de coopération qui se développent dans la sphère de la production, pour

ensuite faire l'objet d'une analyse plus spécifique à partir de ses manifestations dans la manufacture et la grande industrie (ibid, p. 478).

La coopération, comme forme générale de la production dans les sociétés capitalistes, apparaît avec la production à grande échelle. Celle-ci implique qu'un « nombre élevé de travailleurs [soient] employés en même temps » (ibid. p. 479). Pour les fins de cette production, le travail, qui est encore à ce stade déterminé par des normes traditionnelles extérieures au procès de valorisation capitaliste, est massifié en un même lieu. Même si la coopération n'atteint pas la nature singulière de l'activité productive, le regroupement de travailleurs sur un même site en modifie progressivement la forme. Sous la direction d'un capitaliste, le travail est soumis à une discipline et un rythme nouveaux qui en accroissent la productivité. La proximité des producteurs permet également de générer, à partir leur activité, une moyenne de production à laquelle ceux-ci peuvent par la suite être soumis. Il résulte de ce mode d'organisation du travail une « nouvelle force productive intrinsèquement collective » (ibid, p. 480) dont le produit collectif s'offre comme un cadeau fait au capital dans la mesure où la force de travail n'est payée que pour sa production individuelle et non pour le fruit de ses efforts combinés (ibid, p. 481).

La manufacture reprend le modèle général d'organisation de la coopération, mais parvient à des niveaux supérieurs de productivité en y introduisant une division à la fois technique et sociale du travail. L'activité productive y est décomposée en tâches simples, répétitives et étroitement articulées les unes aux autres (ibid, p. 484). Tout en augmentant sa capacité productive, la division technique du travail a pour effet de spécialiser les travailleurs et de les rendre dépendants les uns des autres, de même qu'envers le capital qui les emploie et qui réalise l'intégration des différentes tâches simples auxquelles ils sont astreints. La manufacture introduit aussi une division sociale du travail ou une spécialisation spatiale de la production dans la mesure où la réalisation des différents moments de l'activité productive désormais parcellisée se trouve également concentrée dans des lieux distincts et interdépendants spatialement<sup>11</sup>. La manufacture pousse donc un peu plus loin le processus de

---

<sup>11</sup> Ces derniers aspects de la division spatiale de la production manufacturière ne sont pas à proprement parler tirés des travaux de Postone. Ils proviennent de nos propres recherches sur la

soumission réelle au capital en abolissant le travail artisanal et en le faisant éclater en une série tâches élémentaires qui n'ont de sens que du point de vue du capital et de la logique d'auto-valorisation qui l'anime. Ainsi, bien que le procès de travail comme unité des travaux parcellaires conserve son caractère artisanal, la manufacture participe, selon Postone, de la redéfinition des modalités de sa réalisation en constituant une « machine particulière [...] à savoir le travailleur collectif, formé par la combinaison de plusieurs travailleurs singuliers spécialisés [qui] deviennent les organes de ce tout (ibid, p. 486).

Enfin, avec l'apparition de la grande industrie et du machinisme, l'activité productive artisanale et historiquement constituée à l'extérieur du procès de valorisation capitaliste se trouve entièrement appropriée par celui-ci. La grande industrie se démarque de la manufacture par sa capacité à objectiver, sous la forme de machines, d'infrastructures et de procédés scientifiques appartenant en exclusivité au capital, le savoir et l'habileté humaine passés. L'incorporation de « ces immenses forces de la nature » sous la forme d'un capital fixe lui permet de surpasser le travail humain immédiat « comme première source sociale de richesse matérielle » (ibid, p. 497). Les machines se substituent tendanciellement au travail concret comme organes principaux de la production de valeurs d'usage et contraignent les travailleurs à s'ajuster à leur fonctionnement. En d'autres termes, la grande industrie procède à une inversion fondamentale du procès de travail grâce à laquelle la soumission réelle au capital atteint son degré le plus élevé d'accomplissement : les sujets de la production autrefois producteurs indépendants deviennent les objets d'un procès déterminé par ce qui en était auparavant les moyens. Ainsi, les travailleurs se transforment en rouages de forces productives accumulées, objectivées et appropriées par le capital, dont ils sont entièrement dépendants et pour lesquelles ils sont de moins en moins essentiels. Nous verrons que cette obsolescence du travail concret à laquelle conduit le développement de la soumission réelle du travail au capital illustre avec force la contradiction interne de la dynamique capitaliste qui demeure, malgré tout, fondée sur la dépense de travail immédiat. La période de l'industrialisation sera également d'un grand intérêt pour notre étude de la spatialité du

---

spatialité du capitalisme ainsi que des travaux d'Éric Pineault (2009). Nous nous sommes permis ici de quitter l'argumentaire de Postone pour y introduire des considérations qui seront essentielles à la critique que nous souhaitons en faire plus loin.

capitalisme en ce qu'elle fait apparaître le capital fixe comme une catégorie centrale de la reproduction des sociétés capitalistes ayant atteint ce stade plus avancé de développement.

### 1.3.2 La dialectique immanente de transformation-reconstitution du capitalisme

Même s'il mériterait d'être développé davantage, ce survol des origines des plus value absolue et relative ainsi que des formes de subordination auxquelles elles donnent lieu nous a permis d'insister à nouveau sur la centralité de la sphère productive dans l'essor du capitalisme. Cette présentation a plus précisément mis en lumière les mécanismes par lesquels s'opère l'abstraction capitaliste. Cependant, il reste à expliquer ce qui donne à la production fondée sur la valeur son caractère auto-expansif, c'est-à-dire l'orientation qui la pousse à accroître sans cesse sa capacité à capter du surtravail.

La dynamique d'auto-valorisation du capital apparaît chez Postone dans l'interaction entre les formes doubles et opposées des médiations sociales qui en sont constitutives (marchandise, travail, valeur, temps et capital). Celles-ci ont à la fois une dimension « valeur d'usage », en tant qu'activité productive, ainsi qu'une dimension « valeur », en tant que médiations sociales, qu'elles expriment chacune à leur manière<sup>12</sup>. L'opposition entre ces deux composantes de chaque catégorie de la pratique capitaliste n'est pas statique. Bien au contraire, les relations dialectiques qu'elles entretiennent sont au cœur de la dynamique immanente et directionnelle du capitalisme. Tout en faisant apparaître leur dimension essentiellement contradictoire, la façon dont elles se déterminent réciproquement constitue le fondement de la capacité du capitalisme à se reproduire de manière élargie.

Cette dynamique s'observe plus facilement dans un contexte de soumission réelle au capital qui correspond selon Marx à la forme la plus développée du capitalisme. Nous avons vu que la plus-value relative qui en résulte s'obtenait par une augmentation de la productivité du travail immédiat, qui se traduit à son tour par un accroissement des valeurs d'usage produites

---

<sup>12</sup> Bien que nous ne l'ayons pas présentée explicitement, l'exposé que nous avons fait des origines de la plus-value a révélé que le capital, et tout particulièrement son moment productif, est, comme les autres médiations sociales du capitalisme, doté d'un caractère double et contradictoire. En effet, celui-ci se présente à la fois comme un procès de travail mettant en œuvre du travail immédiat et concret, et comme un procès de valorisation (abstrait) qui s'impose à ce dernier.

dans un même intervalle de temps. Ce surplus de valeur est donc créé par une modification du procès du travail qui permet d'engendrer une quantité plus importante de marchandises que dans leurs conditions normales de production. La plus-value relative émerge non pas de cette masse plus grande de richesse matérielle qui résulte de la transformation du procès de travail, mais plutôt du fait qu'il a fallu moins de temps de travail humain qu'en moyenne pour la produire. Ce type de plus-value apparaît alors dans l'écart que crée la soumission réelle du travail par rapport à la moyenne sociale qui s'exprime en temps de travail socialement nécessaire. Cela signifie que la valeur et plus précisément la plus-value se mesurent en fonction d'un référent qui renvoie à la société dans son ensemble et qui, tout comme cette dernière, est en constante évolution. Ainsi, la généralisation d'une pratique créatrice de plus-value relative à l'ensemble d'un secteur de production entraîne nécessairement une redéfinition de la moyenne sociale qui sert de référence à la mesure de la grandeur de la valeur. À partir du moment où les nouveaux degrés de productivité sont adoptés par l'ensemble des producteurs, ils constituent la nouvelle norme sociale qui s'impose à la production et donc, la nouvelle mesure du temps de travail socialement nécessaire qu'il faut abaisser pour générer une plus-value.

La dynamique qui se met en œuvre dans le cadre de la production de la plus-value relative illustre selon Postone le caractère nécessairement dialectique des rapports qu'entretiennent les formes duales des catégories du capitalisme. Bien que le type de richesse caractéristique des sociétés capitalistes se présente sous forme de valeur et que cette dernière ne se mesure qu'en temps de travail humain abstrait, elle demeure toutefois intrinsèquement dépendante de la dimension concrète de ce travail qui produit la richesse matérielle. L'heure de travail social qui agit à la manière d'une norme coercitive de l'activité productrice est en fait « constituée par le niveau de productivité » (ibid, p. 425), c'est-à-dire le rythme auquel sont produites les valeurs d'usage qui créent la richesse matérielle. Lorsqu'il devient général, celui-ci fixe l'heure de travail social nécessaire qui s'impose par la suite en tant que nouveau « niveau de base de la productivité » (ibid, p. 426) et comme nouvelle contrainte abstraite à laquelle les producteurs n'ont d'autre choix que de se conformer s'ils souhaitent éviter que leur travail ne soit dévalorisé. Le niveau général de productivité constitue alors le nouveau référent dont il faut s'éloigner pour générer une plus-value. C'est donc dire que dans les sociétés capitalistes

la quête de moyens de produire de la plus-value entraîne de nouveaux degrés de productivité qui, lorsqu'ils deviennent socialement généraux, redéfinissent la moyenne sociale servant au calcul et à la production de la survalueur. Cette norme temporelle génère à son tour de nouveaux niveaux de productivité qui, une de fois de plus, provoqueront la reconstitution du temps de travail socialement nécessaire, et ainsi de suite. Envisagées de cette manière, les sociétés capitalistes qui sont mises en mouvement par la « détermination réciproque des deux dimensions du travail » (ibid, p. 426) engendrent une dialectique qui, selon Postone, transforme et reconstitue en permanence la pratique sociale :

Les niveaux socialement généraux de production et les déterminations quantitatives du temps de travail socialement nécessaire changent, mais ces changements reconstituent le point de départ, c'est-à-dire l'heure de travail social et le niveau de base de la productivité. (ibid, p. 426)

Cette dialectique donne au capitalisme une trajectoire particulière déterminée par les structures abstraites qui le constituent, et qui le poussent vers l'accumulation sans cesse renouvelée et des degrés de productivité toujours plus élevés (ibid, p. 427). Cette dialectique de transformation-reconstitution s'érige en loi objective et agit à la manière d'un « moulin de discipline » qui, et tout en redéfinissant constamment les bases sociales de son effectivité, assujettit toujours davantage l'activité productive aux impératifs abstraits des structures impersonnelles du capitalisme.

La dialectique de transformation-reconstitution que Postone développe à partir de sa lecture de la théorie de Marx et qui dote les sociétés capitalistes d'une directionalité – l'accumulation pour l'accumulation – origine selon lui de « la seule dimension temporelle de la forme-valeur de la richesse » (ibid, p. 428). Il sera éventuellement nécessaire de reconsidérer cette affirmation en envisageant la condition spatiale de ce procès. Si l'on s'en tient pour l'instant aux observations de Postone, la centralité de la dimension temporelle de la valeur implique pour ce dernier que celle-ci soit également dialectique et qu'elle émane de rapports de détermination réciproque entre ses composantes abstraite et concrète.

La redéfinition constante des niveaux de productivité par la recherche de plus-value relative n'a, de toute évidence, pas d'effet sur la mesure temporelle abstraite de la valeur. Celle-ci en affecte plutôt son contenu social, c'est-à-dire la substance de ce qui se déroule effectivement

au cours d'un même intervalle de temps homogène et continu. Une hausse de la productivité ne change pas la mesure des minutes et des heures, mais leur densité (ibid, p. 429). À l'aide d'un exemple emprunté à Marx, Postone expliquera qu'une même heure de travail ne s'écoule pas et n'est pas vécue de la même manière lorsqu'elle est consacrée à la production de 20 aunes de toile que lorsqu'elle en produit 40 (ibid, p. 435). Cette dimension qualitative de l'expérience temporelle ne peut évidemment pas être traduite en unités de temps abstrait qui n'en fournissent finalement que le cadre. Bien que ce cadre soit tout entier redéfini par une modification de la productivité générale, donnant ainsi naissance à nouvelle norme temporelle socialement nécessaire, il « n'exprime pas lui-même cette reconstitution » (ibid, p. 432). Il faut, par conséquent, envisager ce changement qualitatif à l'aide d'une autre forme de temporalité que nous avons précédemment décrite comme concrète et historique. Le temps historique est, dans l'esprit de Postone, produit de l'évolution et de l'accumulation des pratiques humaines. Il résulte d'une transformation de « l'existence sociale en général [...], des formes de conscience, des valeurs et des besoins » (ibid, p. 433-434). Son déroulement n'est pas uniforme et peut même adopter un rythme qui varie selon les événements. Considérée sous sa dimension temporelle, la dialectique à l'œuvre dans les sociétés capitalistes oppose donc une temporalité concrète et historique, qui se constitue comme une accumulation d'expériences productives passées, à une temporalité abstraite se manifestant sous une forme constante et inchangée, en tant que temps présent. Celle-ci fournit le cadre référentiel de l'activité en général. Dans ce mouvement dialectique, le temps abstrait qui médiatise les pratiques productives fait sans cesse l'objet d'une redétermination par son propre contenu concret, c'est-à-dire par les changements de productivité qu'il commande. En même temps, et sous l'impulsion de la dialectique capitaliste de transformation-reconstitution, le temps historique de la production de valeurs d'usage est en permanence reconstitué sous la forme d'un temps présent perpétuel qui s'impose aux travailleurs comme norme de productivité. Cette dynamique est encore une fois particulièrement apparente dans la grande industrie où le travail et l'expérience sociale passés sont objectivés dans un capital fixe, un savoir et des technologies appropriés par le capital, qui se dressent devant les travailleurs comme une contrainte présente au travail abstrait.

Par contre, la dialectique de transformation-reconstitution présentée par Postone renferme un paradoxe important. D'une part, la reproduction élargie de la valeur par l'objectivation dans un capital fixe d'une quantité toujours plus grande de temps historique a pour effet direct de dévaloriser le travail concret. Devant l'immense capacité productive incarnée par le machinisme et l'automatisation du procès de production, le travail humain immédiat se secondarise et devient moins nécessaire à la création de richesse matérielle. Les travailleurs sont alors réduits à de simples appendices de cet appareil productif. D'autre part, les sociétés dont venons d'exposer les médiations fondamentales ne se reproduisent que parce qu'elles sont fondées sur la dépense de travail immédiat. La dynamique qui dote le capital de sa directionnalité reconstitue en permanence « sa propre condition fondamentale en tant que trait inchangé de la vie sociale – à savoir le fait que la médiation sociale est constituée par le travail » (ibid, p. 440). En d'autres termes, les changements dans la productivité réaffirment toujours avec plus de force l'exigence capitaliste de produire plus de surtravail humain qui pourtant, sous l'effet de ce même processus, tend à devenir de plus en plus superflu. Cette contradiction intrinsèque au développement du capitalisme illustre selon Postone que la dynamique historique qui en assure la reproduction engendre aussi la possibilité de sa propre négation. Cette possibilité se manifeste dans le fait que les niveaux toujours plus élevés de productivité que nécessite la création de plus-value relative rendent de plus en plus obsolète le travail humain dans la production de valeurs d'usage et donc, de plus en plus anachronique un mode de production reposant sur la valeur et l'abstraction du travail. Ainsi, la dynamique immanente du capitalisme produirait les conditions de son propre dépassement, ce qui ne peut toutefois être envisagé tant et aussi longtemps que la valeur demeure la forme structurante des rapports sociaux, qu'elle parvient à reconstituer sa propre nécessité et à consolider l'effet « moulin à discipline » qu'elle produit sur les individus :

En fait, étant donné que l'augmentation de la productivité reconstitue structurellement les déterminations de la valeur, ces forces productives servent à renforcer les contraintes abstraites exercées sur les producteurs; elles augmentent tant le degré et l'intensité de l'effort que la fragmentation du travail. En ce sens, elles fonctionnent comme des attributs de la dimension abstraite du travail et sont devenues des moyens qui dominent les producteurs. (ibid, p. 512-513)

Autrement dit, à chaque fois que la contrainte générale au travail abstrait exprimée par la valeur est reconstituée par un accroissement de la productivité, les forces productives qui y

ont contribué deviennent, du même coup, plus dépendantes envers celle-ci. Plus leur degré de soumission réelle au capital s'accroît, plus elles se trouvent devant la nécessité de reproduire la norme abstraite qui à la fois commande le temps qu'elles doivent consacrer à leur activité et en détermine la nature.

En somme, la dynamique historique exprimée par la catégorie marxienne du capital confère aux sociétés capitalistes une orientation, un *telos*, qui traduit le caractère auto-reproductif et auto-expansif des médiations sociales qui en sont à l'origine. Celles-ci ont non seulement pour effet la reconstitution continue des conditions de possibilité du capitalisme, mais également l'approfondissement à des degrés toujours supérieurs de la dépendance des individus envers celui-ci. Le passage d'un mode de subsumption formelle à un mode de subsumption réelle du travail illustre de manière plus précise ce processus qui produit une contrainte supplémentaire au travail abstrait en transformant l'activité productive de façon à ce qu'en plus de devoir se vendre à un capitaliste pour se réaliser, celle-ci tende à ne plus exister en dehors de la détermination et du contenu que lui impose la dynamique de valorisation du capital. Cette logique est, selon Marx, poussée à son comble dans la grande industrie où le travail vivant est transformé en un simple accessoire des machines. Il devient ainsi l'instrument d'un système automatisé qui s'approprie aussi bien le travail humain passé que sa mise en œuvre actuelle (Marx, 1973) et qui inverse le rapport traditionnel que les individus entretenaient avec leurs moyens de production : de moyens facilitant l'accomplissement de certaines activités, les machines en déterminent désormais la finalité. À partir d'un certain degré de développement du capitalisme, il convient alors pour Marx de distinguer parmi les instruments de production ceux qui relèvent de la catégorie du capital fixe déployé dans la grande industrie qui confronte l'activité productive et la met en œuvre. Celui-ci se constitue comme une puissance sociale, une « subsumption active du travail vivant » (ibid, p. 693) et donc comme un procès qui soumet la pratique à sa discipline temporelle abstraite. Ce procès transforme la machinerie en force autonome puisque l'emprise qu'il exerce est, à l'évidence, indépendante de la volonté particulière du travailleur, mais aussi de celle du capitaliste qui tire profit de l'activité de ce dernier. En ce sens, l'existence du capitaliste en tant que sujet qui, grâce à l'argent qu'il possède, génère une plus-value du travail des autres dépend également de la capacité du temps de travail abstrait

incarné dans le capital fixe à prendre en charge le procès de travail et à en dégager une valeur. C'est ainsi que Postone en arrive à la conclusion qu'un mode de production dominé par la plus-value relative peut très bien se passer de la propriété privée des moyens de production, du moins, de la propriété personnelle bourgeoise. Si celle-ci fut en effet la condition essentielle de la naissance du capitalisme, c'est-à-dire de l'instauration de la contrainte au travail salarié qui rend à son tour possible la médiation par le travail et le temps abstraits, elle perd progressivement de son importance à mesure que se généralise la soumission réelle qui rend le travail intrinsèquement dépendant du capital fixé dans le procès de production, qu'il soit de propriété individuelle ou collective. Considérée par Postone comme une catégorie exprimant la manière dont sont inégalement distribués les fruits de la production, la propriété privée ne permet donc pas à elle seule une analyse des fondements de la domination capitaliste, dont l'origine se situe selon lui dans les rapports dialectiques qui unissent les formes duales des médiations sociales présentées plus haut. Bien qu'elles soient abstraites et impersonnelles, ces médiations sont le produit de pratiques humaines et portent par conséquent la possibilité de leur propre dépassement. Cependant tant que la valeur demeure la forme principale de richesse sociale, l'activité humaine est condamnée à la reproduction de sa propre domination et ce peu importe si celui qui se l'approprie est un capitaliste bourgeois, un État ou un groupe d'actionnaires.

#### 1.4 Une critique de Postone et proposition pour une théorie spatio-temporelle du capitalisme

Le cadre dynamique dans lequel prennent forme et se reproduisent les sociétés capitalistes a, selon Postone, l'avantage de fournir une base explicative aux transformations subies par celles-ci d'un point de vue qui leur est immanent. La théorie qu'il développe est en effet une critique du capitalisme à partir des médiations sociales qui le constituent et qui en expriment la spécificité historique. Ces médiations ont la particularité de reposer sur des formes duales et contradictoires de pratiques qui confèrent au capitalisme un mouvement grâce aux changements importants et continuels qu'elles provoquent dans les déterminations de l'activité humaine. Cette théorie admet donc la possibilité que les sociétés capitalistes puissent générer diverses formes d'organisation sociale sans pour autant cesser d'être capitalistes. Tant qu'elles demeurent fondées sur la valeur comme forme structurante de pratique et de richesse sociale, ces mutations s'inscrivent au contraire dans une certaine

continuité. Elles constituent en réalité les diverses formes phénoménales que peuvent revêtir les produits de la dialectique de transformation-reconstitution qui met en mouvement le capital. Dans cette optique, les importants changements survenus dans les institutions du capitalisme au cours du 20<sup>e</sup> siècle (l'interventionnisme d'État et l'émergence de la corporation comme rapport de propriété dominant) peuvent difficilement être envisagés comme des expressions d'un monde post-capitaliste en formation, puisqu'ils ont précisément conservé du capitalisme sa caractéristique principale d'être fondés sur la valeur.

La théorie développée par Postone permet également de traiter comme immanentes au capitalisme les crises qui surviennent périodiquement dans ces sociétés ainsi que les ajustements qu'elles rendent nécessaires. Comme nous l'avons vu, la tendance à l'expansion illimitée de la valeur, qui se traduit par la recherche de niveaux de productivité toujours plus élevés, a pour effet de rendre obsolètes les normes et les formes de régulation précédemment mises en place pour assurer la croissance du capital. Elle produit donc la nécessité de reconstituer le procès de valorisation sur des bases nouvelles et élargies, à partir, cependant, des conditions historiques et contingentes qui se présentent à elle et parfois s'y opposent. C'est, du moins, à partir d'un tel cadre d'analyse que nous entreprendrons dans la deuxième partie de cette thèse d'étudier les différentes phases de l'évolution du capitalisme.

Cependant, bien que la théorie critique de Postone nous offre des outils permettant de saisir le caractère dynamique et dialectique du capitalisme, elle en néglige un aspect fondamental et sur lequel il nous faudra insister davantage pour en illustrer l'importance. Si les travaux de cet auteur mettent en évidence à juste titre la temporalité du procès d'abstraction capitaliste, ils passent sous silence la dimension également spatiale de cette dynamique qui, pourtant, nous apparaît en être la condition. Il serait en effet difficile d'envisager que la norme temporelle qui détermine la production capitaliste, aussi abstraite soit-elle, puisse être réellement effective indépendamment de l'espace dans lequel elle prend forme et sans égard aux conditions que celui-ci pose à sa création. Il nous semble en fait que Postone ait mis de côté un peu trop rapidement cette question et ait par conséquent négligé le rôle actif de l'espace dans la constitution des sociétés capitalistes. Dans ce qui suit, nous irons même jusqu'à soutenir que le concept de norme temporelle abstraite ne peut être saisi que dans son articulation à une médiation spatiale, également abstraite, dont il est indissociable.

La priorité accordée par Postone au temps sur l'espace est issue selon nous de sa critique du marxisme traditionnel, auquel il reproche de passer sous silence les fondements de la domination capitaliste au profit de ses conséquences qui sont les problèmes de distribution engendrés par l'exploitation de classe. Ses travaux visent précisément à recentrer la critique du capitalisme sur la production et à montrer que cette sphère d'activité est à l'origine de structures sociales abstraites qui, bien qu'elles soient produites par les individus, exercent sur eux une domination impersonnelle et jusqu'à un certain point indépendante de la volonté particulière des capitalistes à qui elle profite. En ce sens, la domination capitaliste n'a pas de lieu spécifique (Postone, 1997, p. 62) puisque tant qu'elle est régie par la valeur, elle peut se manifester sous différentes formes et configurations spatiales qui varient selon les divers modes de vie « concrets » qu'elle rencontre et qu'elle tente d'assujettir. On comprend alors pourquoi Postone se formalise très peu de la question spatiale qui lui apparaît dans cette optique comme une question secondaire, en tant que résultat du procès temporel d'abstraction capitaliste. Il adhère ainsi à une idée assez répandue en sciences sociales selon laquelle l'espace est un contenant neutre et malléable de pratiques sociales. Dans le cadre d'analyse qu'il propose, ces pratiques feraient l'objet d'une constante redéfinition sous l'influence d'une dynamique temporelle plus fondamentale, s'exerçant en amont, et modelant l'espace selon ses besoins.

L'un des principaux objectifs de cette thèse consistera à démontrer l'insuffisance d'une telle conception de l'espace ainsi que la nécessité de repenser son articulation aux médiations structurantes du monde contemporain. Le capitalisme n'a peut-être pas besoin d'une territorialité unique et prédéfinie pour assurer sa reproduction, mais il n'est pas pour autant libéré d'une certaine forme de contrainte ou de passage obligé par l'espace sans lequel les forces sociales qui l'animent ne peuvent être mises en mouvement. Nous envisagerons donc l'espace comme condition et comme médiation fondamentale de toute société fondée sur la valeur, ce qui nous conduira à considérer la dialectique capitaliste sous l'angle de sa spatio-temporalité et non pas uniquement du point de vue de sa dimension temporelle. De plus, nous montrerons que les sociétés capitalistes ne reposent pas sur n'importe quel type de spatialité, mais plus spécifiquement sur la production d'un espace homogène, dépouillé de son contenu social et qui par conséquent semble faire l'objet d'un procès d'abstraction similaire à celui

dont nous avons déjà décrit, avec Postone, les principaux mécanismes. Cet espace abstrait et en apparence neutre n'exprimerait pas simplement le rôle transhistorique qu'on lui attribue généralement, soit de refléter une dynamique historique qui le précède. Il représenterait plutôt la forme de spatialité la plus adéquate à la reproduction des sociétés capitalistes et dont la force réside précisément dans sa capacité à masquer et à réduire à leur plus simple expression les rapports sociaux qu'il contient.

Même si elle semble exclure la possibilité que les médiations qui constituent le « noyau » du capitalisme puissent également avoir une composante spatiale, la théorie générale de Postone contient à notre avis les éléments nécessaires à partir desquels une telle question peut être abordée. Nous en avons extrait trois propositions qui nous ont été inspirées à la fois du traitement réducteur réservé par cet auteur à la question de la propriété et des conclusions que l'on peut tirer sur l'importance qu'acquiert le capital fixe dans les sociétés capitalistes pleinement développées. Nous aurons par la suite l'occasion d'approfondir ces trois hypothèses en nous appuyant sur les idées développées par deux auteurs de la tradition marxienne, Henri Lefebvre et David Harvey, qui se sont intéressés plus spécialement à la question de la spatialité et de sa centralité dans la reproduction des structures sociales du capitalisme.

#### 1.4.1 La condition spatiale de la valeur

L'absence de considérations sur l'espace dans la théorie critique de Postone provient à notre avis de sa conception trop simplifiée de la propriété. Rappelons que, bien qu'elle joue pour celui-ci un rôle crucial dans l'émergence du capitalisme, la propriété perd de son importance à mesure que se généralise la soumission réelle au capital et que les structures de domination sociale propres au capitalisme tendent à s'autonomiser des formes de propriété qui dictent la manière dont les fruits du travail sont redistribués. Parce qu'elle a subi au cours du 20<sup>e</sup> siècle des transformations radicales sans que les médiations fondamentales du capitalisme n'en soient pour autant affectées, la propriété, qu'elle soit bourgeoise, étatique ou corporative, n'apparaît pour Postone que comme une catégorie secondaire relevant exclusivement de la sphère de la distribution. Si ces différentes formes de propriété ont donné lieu à divers modes de distribution du produit social, elles se rejoignent cependant sur un aspect fondamental que

l'analyse de Postone orientée uniquement vers la dimension distributive de la propriété ne permet pas de révéler. La faiblesse de l'argument de Postone tient précisément au fait qu'il néglige le rôle commun que ces modes de distribution jouent dans l'univers de la production capitaliste en tant que modes d'appropriation des conditions du travail et modes d'expropriation des travailleurs des moyens d'assurer leur reproduction. En d'autres termes, ce qui garantit le renouvellement de la soumission réelle de la force de travail au capital et donc, ce qui permet à la contradiction consécutive entre capital fixe et travail de se résoudre à la faveur du capital, c'est d'abord la contrainte au travail salarié qui voit le jour et se maintient grâce au fait que les travailleurs ne possèdent pas les moyens de mettre en œuvre leur activité productive. La transformation du travail concret en travail abstrait ainsi que la capacité du capital à s'approprier la durée et la forme du travail humain ne sont alors possibles que dans un contexte où les travailleurs n'ont pas librement accès à l'espace de la production et qu'ils doivent, pour ce faire, vendre leur force de travail au capital. Comme le soulignait Marx, ce n'est qu'une fois qu'il est libéré de toute possession, de tout lien traditionnel à la terre ou de tout savoir productif particulier que le travailleur se retrouve dans une situation de dépendance envers le capital qui s'alimente de la seule chose que celui-ci a désormais à offrir, son temps de travail. La création de valeur par l'appropriation de temps de travail a donc en tout temps pour condition la production d'un espace, celui dans lequel prend forme la contrainte au travail salarié et l'exclusion des travailleurs d'un accès direct aux moyens de production. Cette condition spatiale de la valeur est essentielle au maintien de la domination capitaliste quel que soit le degré de son développement et peu importe si la plus-value générée par le travail humain bénéficie à des individus, une personne morale (une corporation) ou un État.

La thèse d'une condition spatiale à la production de la valeur se précise dans la définition que Marx donne du capital fixe en tant que composante centrale du développement de la grande industrie du processus général de soumission réelle au capital. Postone montre que le passage à un mode de production fondé sur l'extraction de la plus-value relative s'opère grâce à la capacité accrue du capital à s'approprier le temps de travail passé et à l'objectiver, sous la forme d'un système de machines, un capital fixe, dont dépend directement le travail immédiat. Ce système constitue pour Marx un capital, puisqu'il agit comme un moyen de

produire un surplus de valeur en permettant d'augmenter la productivité du travail, c'est-à-dire en faisant travailler le travailleur plus longtemps pour le capital (Marx, 1973, p.701). Cependant, le pouvoir de contrainte au surtravail que possède ce système ne tient pas à sa seule existence, mais à ce qu'il n'appartient pas à ceux qu'il emploie. Le capital fixe est l'une des composantes centrales de l'espace auquel les travailleurs sont forcés d'accéder pour assurer leur reproduction et qui dispose désormais des moyens de déterminer le contenu de leur activité.

Marx a consacré de longs passages dans les *Grundrisse* à l'étude de cette puissance sociale qui se dresse devant l'activité productive et la reconstitue en permanence. Selon lui, il s'agit d'un type fondamentalement distinct de capital. Comme tout capital, il a une valeur qui lui a été transmise par un acte de production, mais qui ne se réalise pas dans un acte de vente. Au contraire, sa valeur se réalise en demeurant dans le procès de production et en y étant consommé comme valeur d'usage (ibid, p. 680-685). À l'inverse du capital que l'on peut qualifier par opposition de circulant, et qui doit être mis en mouvement pour révéler son utilité, le capital fixe devient une valeur d'usage par sa fixation dans le procès de production. Par conséquent, celui-ci ne génère une augmentation de productivité – et donc une plus-value relative – qu'à condition d'être immobilisé dans un espace de production dont il détermine la forme. Ainsi, le capital fixe crée l'espace dans lequel la réduction du temps de travail socialement nécessaire peut effectivement s'opérer. Ces observations de Marx sur la spécificité du capital fixe suggèrent que la transformation et l'accélération du procès de production (dans le but de le rendre plus productif) ne sont possibles que lorsqu'elles s'accompagnent d'un réaménagement concomitant par le capital fixe de l'espace productif. Autrement dit, aucun changement dans le rythme et la forme du travail ne serait envisageable sans une modification correspondante du lieu de cette activité, c'est-à-dire des conditions spatiales qui commandent les gestes et les déplacements des individus qui l'accomplissent. Historiquement, la constitution du capital fixe comme puissance de régulation sociale a elle-même nécessité une transformation de l'espace des conditions du travail. Comme Marx le faisait remarquer dans les *Grundrisse*, celle-ci a en effet nécessité la massification progressive, et en un même lieu, de travailleurs autrefois indépendants les uns des autres, ainsi que l'aménagement d'espaces pouvant les recevoir et les héberger (ibid, p. 702). La

soumission réelle au capital s'accompagne alors d'une double fixation dans l'espace : une première avec la formation du capital fixe et une seconde avec la création de nouvelles infrastructures résidentielles dont le besoin apparaît de cette transformation de l'espace productif. Nous développerons davantage cette idée au chapitre V.

Les observations précédentes sur les concepts de propriété et de capital fixe mettent en lumière la place incontournable qu'occupe l'espace dans la constitution des sociétés capitalistes, une question pourtant très peu abordée dans les travaux de Postone. Dans l'hypothèse que nous avons brièvement développée, l'espace apparaît non pas comme le reflet passif d'une dynamique qui se reproduit au-delà et indépendamment de lui, mais davantage comme sa condition de possibilité. En ce sens, nous estimons que la question de la spatialité doit être pensée comme la contrepartie nécessaire de la temporalité abstraite et directionnelle des sociétés capitalistes sans laquelle le temps ne peut avoir d'emprise réelle sur les pratiques sociales. Ainsi, la création de valeur par l'appropriation de temps de travail abstrait serait impensable sans la production d'un espace approprié et sans le développement d'une forme particulière de mainmise sur celui-ci. C'est pourquoi, en nous appuyant sur les travaux d'Henri Lefebvre et de David Harvey, nous proposerons dans les chapitres qui suivent de compléter la théorie de Postone par analyse de la spatialité du capitalisme, non pas dans le but d'adopter la posture inverse et tout aussi problématique de la primauté de l'espace sur le temps, mais plutôt de manière à faire valoir la pertinence d'aborder le capitalisme sous l'angle de sa double dimension spatio-temporelle<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> Dans un ouvrage collectif consacré l'actualité des travaux de Marx (Fischbach, 2009), Frank Fischbach signe un texte intitulé *Comment le capital capture le temps* dans lequel il démontre d'une manière très convaincante que, dans *Le Capital* et les *Grundrisse*, Marx « pose un rapport essentiel entre le capital et l'espace (p. 109). Il réfute entre autres une idée fréquemment admise chez les géographes marxistes, et particulièrement chez David Harvey (1985), selon laquelle Marx aurait accordé dans ses écrits une priorité au temps face à l'espace. Aux termes d'une analyse en plusieurs points semblables à celle que nous avons développée à partir des travaux de Postone, il en arrive à la conclusion inverse, à savoir que sous l'emprise du machinisme et du capital fixe, le capitalisme pleinement développé se caractériserait par la primauté de l'espace sur le temps. Selon Fischbach, la puissance du capital résiderait précisément dans sa capacité à assujettir la temporalité de l'activité humaine concrète à l'espace constitué par le travail mort et le temps passé incorporés dans le capital fixe. Ainsi, suivant l'argument de Lukacs, « la domination de la machine sur la force de travail [serait] l'expression visible de la domination de l'espace sur le temps » (ibid, p. 132). En d'autres termes, l'espace serait, dans les sociétés capitalistes, le facteur qui détermine la temporalité de la vie humaine en la niant. Bien que nous partagions les constats de Fischbach quant à la centralité de l'espace dans la

Notre étude de l'espace du capitalisme nous amènera d'abord à considérer la forme spécifique sous laquelle celui-ci y est produit ainsi que les conditions spatiales de la domination qui en résulte. Nous verrons en nous inspirant de Lefebvre qu'en tant que dimension centrale du capitalisme, l'espace se présente lui aussi dans le monde capitaliste sous une forme double et contradictoire. Il y est à la fois social/concret et abstrait. Alors que sa première composante est constituée des pratiques concrètes et vécues qui rythment le quotidien des individus, la seconde représente la dimension homogène et quantitative de l'espace qui domine leur existence. Lefebvre montrera que le capitalisme se caractérise par une forme particulière de contrôle et de domination sociales par l'espace qui s'appuie sur un processus d'abstraction spatiale dont l'un des principaux ingrédients est la propriété foncière. Nous consacrerons d'ailleurs la seconde partie de cette thèse à cette question. Nous verrons que c'est sous cette forme abstraite que l'espace acquiert une valeur et qu'il revêt une apparence naturelle et « chosiste », masquant les rapports sociaux d'exclusion et d'expropriation qu'il renferme. Ce voile formé par l'espace abstrait du capitalisme fera par exemple apparaître le capital fixe d'une entreprise (bâtiments, machines, réseaux informatiques...) comme une somme de choses dotées de propriétés physiques mesurables et d'une valeur de revente inscrite comme actif dans ses registres comptables, et non comme l'objectivation du travail humain passé approprié par le capital. Les travaux de Lefebvre nous aideront à mettre en lumière à la fois l'efficacité de la production d'un tel espace pour

---

dynamique capitaliste, cette dernière conclusion sur le primat de l'espace ne nous a pas tout à fait convaincu. S'il est vrai que l'espace intervient dans la détermination du temps, peut-on immédiatement en conclure qu'il le domine ? La relation de dépendance entre l'espace et le temps est-elle réellement unidirectionnelle ou, au contraire, dialectique ? Nous avons vu que l'espace essentiel à la création de valeur ne se produit pas lui-même, mais qu'il est plutôt déterminé par la contrainte générale exercée par le temps de travail socialement nécessaire sur l'ensemble des pratiques. En effet, l'espace productif n'est réellement contraignant que dans la mesure où les travailleurs qui y accèdent sont également soumis aux exigences de la temporalité abstraite du capital. En tant que médiation fondamentale du capitalisme, le temps abstrait n'est donc pas le simple produit de l'espace dans lequel se déploie le capital fixe, mais il est l'une des composantes essentielles d'une dynamique directionnelle qui est à la fois temporelle et spatiale. En somme, tout en étant déterminée par l'espace, la temporalité du capitalisme participe elle aussi à la production de l'espace dans lequel elle prend forme. Nous estimons dans ce cas qu'il est préférable d'envisager les rapports entre le temps et l'espace de manière dialectique. C'est pourquoi nous privilégierons dans le cadre de cette thèse une approche spatio-temporelle qui nous permettra de décrire selon nous plus adéquatement la relation d'interdépendance qui unit le temps à l'espace.

l'activité capitaliste ainsi que le support institutionnel important dont elle bénéficie de la part de l'État.

#### 1.4.2 L'espace comme médiation du capitalisme

La thèse de la spatio-temporalité des formes sociales constitutives du capitalisme ne se limite pas à postuler l'espace comme une condition de la production de la valeur. Elle implique que l'on considère celui-ci comme un corollaire de la temporalité et donc également comme une médiation de la reproduction élargie du procès de valorisation capitaliste. C'est du moins ce que suggère le concept marxien de capital fixe, qui montre que le renouvellement des conditions d'accroissement de la valeur passe par l'immobilisation du capital dans une forme objectivée de rapports sociaux antérieurs, laquelle reconstitue la norme temporelle de production et accélère le rythme du travail. Il faut également ajouter que la production de cet espace essentiel à la reconduction de la capacité de valorisation du capital s'effectue elle-même et nécessairement dans un espace préexistant, qui s'impose à elle comme condition de sa réalisation. En d'autres termes, la transformation spatiale du procès de travail en vue d'atteindre des niveaux supérieurs de productivité est toujours confrontée aux conditions antérieures de sa fixation dans le procès de production qui peuvent parfois lui faire obstacle. Ainsi, plutôt que de simplement affirmer que l'espace qui en résulte est constitué en vue de permettre de nouvelles méthodes d'extraction de la plus-value (relative), il serait plus juste de dire qu'il est, d'une manière similaire à son corollaire temporel, reconstitué à partir des transformations apportées aux formes spatiales précédentes de production. Tout comme le temps, l'espace joue donc un rôle médiateur incontournable dans la reproduction de la domination capitaliste. Il agit comme élément actif de la dialectique de transformation-reconstitution qui confère une orientation à son développement.

Nous puiserons une fois de plus dans l'œuvre de Lefebvre les arguments qui nous permettront d'approfondir cette idée. Nous tenterons notamment d'établir que la dimension spatiale de cette dialectique subit elle aussi l'influence d'un procès d'abstraction. En fait, dans un mouvement analogue à celui que Postone a décrit uniquement en termes temporels, cette dialectique fait également intervenir le double caractère de l'espace. Dans le cadre du processus de reproduction élargie de la valeur, l'espace social constituant le site de

l'émergence et de la réalisation des pratiques sociales fait sans cesse l'objet d'une abstraction. Celle-ci se traduit par la réduction de l'espace à sa plus simple expression dans le but de faire disparaître les rapports sociaux et les conflits qu'il contient. Comme nous l'avons vu, la plus-value relative apparaît avec le développement de la capacité du capital à déterminer et à recomposer le contenu de l'activité productive. Pour y parvenir, le capital doit pouvoir imposer aux travailleurs un espace de production vidé de la possibilité de mettre en œuvre les pratiques et le savoir traditionnels qui composaient leur activité. Celui-ci est constitué par un capital fixe qui leur prescrit une discipline, des mouvements et des interactions qui leur sont complètement étrangers. Cet espace est également abstrait dans la mesure où le pouvoir coercitif du capital est dissimulé par l'apparence de neutralité des marchandises et des machines qui déterminent le contenu et la finalité du travail humain.

Il serait également difficile d'envisager la possibilité d'une globalisation du capitalisme sans le soutien d'un tel processus d'abstraction de l'espace. Comment penser la création d'un vaste marché planétaire de biens et de services sans le support actif de représentations et de pratiques visant à masquer les particularités régionales et à affaiblir les souverainetés nationales, au profit de la constitution d'un espace mondial homogène – et en ce sens abstrait – plus favorable à l'expansion de la logique capitaliste ? Même si le procès d'abstraction auquel est soumis l'espace n'entraîne pas la disparition de sa dimension concrète (des distinctions nationales, par exemple), il lui fixe de nouvelles bases qui entrent à leur tour dans la médiation des pratiques qui s'y réalisent. C'est d'ailleurs de ce même mouvement de transformation-reconstitution de l'espace que nous tenterons dans la deuxième partie de cette thèse, et à partir de l'exemple plus spécifique de la propriété foncière, d'expliquer l'évolution du capitalisme depuis ses premiers balbutiements jusqu'à sa récente financiarisation.

#### 1.4.3 La réalisation de la valeur dans l'espace de la circulation : l'inégal développement géographique du capitalisme

Après avoir insisté sur l'inévitable spatialité des médiations qui participent à la création de la valeur, nous porterons notre attention sur la contribution de l'espace à sa réalisation. Nous avons eu l'occasion avec Postone de distinguer les formes phénoménales de la valeur de sa nature profonde en attribuant à chacune d'elles des lieux d'émergence (des espaces)

différents : alors que la valeur trouve sa source dans le domaine de la production, elle se réalise de diverses manières dans la sphère de la circulation. Bien qu'elle ne soit pas le lieu d'origine de la domination capitaliste, mais plutôt celui de sa manifestation, la sphère de la circulation est néanmoins essentielle à la dynamique capitaliste car elle constitue l'espace dans lequel la valeur générée par la production « vient à elle » par des actes d'échange et de consommation<sup>14</sup>.

En nous référant aux travaux de David Harvey, nous postulons que la spatialité est tout aussi centrale à la sphère complémentaire de la circulation qu'elle ne l'est dans celle de la production. Nous verrons que la réalisation de la valeur repose sur la production et la médiation d'un espace qui répond à une logique analogue à celle que l'on retrouve au cœur du procès d'abstraction capitaliste et qui traduit les exigences contradictoires de fixité et de mobilité du capital. Selon Harvey, la circulation du capital est à tout moment traversée par une tension entre d'une part, son besoin de mouvement et sa recherche incessante d'occasions plus favorables de se réaliser, puis, d'autre part, l'obligation qui lui incombe pour ce faire d'arrêter sa course et de se fixer en un lieu où ces opportunités pourront se concrétiser. Cette tension entre mobilité et fixité est elle-même alimentée par deux facteurs importants. D'un côté, elle résulte de la compétition entre les capitalistes pour le contrôle et l'accès à l'espace. Ceux-ci se font plus précisément concurrence pour le choix de la meilleure destination pour leurs investissements, une décision sur laquelle ils peuvent difficilement revenir une fois que leur capital y est engagé. De l'autre, les mouvements de capitaux animés par la concurrence inter-capitalistes sont constamment confrontés à la résistance que leur oppose l'espace social qu'ils tentent de s'approprier. Cet espace n'a pas que des qualités physiques ou naturelles à offrir. Il s'agit bien au contraire, et tel que nous le préciserons avec Henri Lefebvre, d'un produit social composé de relations sociales, d'une culture, de conflits, d'infrastructures, etc., qui peuvent aussi bien constituer des conditions propices à la valorisation du capital que s'y opposer.

---

<sup>14</sup> Dans *L'introduction générale à la critique de l'économie politique*, Marx prend d'ailleurs bien soin de souligner cette interdépendance hiérarchique entre production et consommation : « L'individu produit un objet et, par la consommation, il retourne à lui-même, mais en tant qu'individu productif, qui se reproduit lui-même. La consommation se présente ainsi comme moment de la production » (Marx, 1965, p. 461).

La tension dialectique entre fixité et mobilité se résout chez Harvey par la production de lieux (*places* en anglais) où se stabilisent à la fois les désirs contradictoires des capitalistes en lutte les uns contre les autres ainsi que les rapports parfois conflictuels résultant de leur rencontre avec les conditions sociales préexistantes qu'ils y trouvent. Cette dynamique entraîne en ces lieux la formation de compromis spatiaux – *spatial-fix* – qui procurent aux forces intrinsèquement contradictoires du capitalisme la cohérence et la stabilité que nécessite par ailleurs leur reproduction. Les lieux ainsi produits constituent alors des composantes importantes de l'espace dans lequel prennent forme les pratiques sociales et sont les principaux moteurs de ce que nous appellerons la géographie du capitalisme. Bien que, dans les sociétés fondées sur la valeur, cette géographie soit soumise à un processus d'abstraction en constante reconstitution, elle sera également considérée comme la source de l'hétérogénéité et des inégalités spatiales dont celui-ci se nourrit.

CHAPITRE II  
UNE ALTERNATIVE AU FÉTICHISME DE L'ESPACE. LA PENSÉE  
DIALECTIQUE D'HENRI LEFEBVRE ET LA PRODUCTION  
DE L'ESPACE

Henri Lefebvre a au cours de sa vie écrit sur un grand nombre de sujets<sup>15</sup>. Cependant, l'œuvre de cet auteur très prolifique a été traversée d'un certain nombre d'idées maîtresses. L'une des plus importantes est sans contredit celle de la reproduction du capitalisme. Lefebvre cherchait plus précisément à fournir une explication à la survie de ce mode de production en dépit des importantes crises qu'il avait provoquées depuis l'époque où Marx avait entrepris d'en étudier le développement<sup>16</sup>. C'est dans cette optique qu'à partir des années 1960, Lefebvre s'est plus spécialement intéressé à l'espace pour son rôle selon lui particulièrement central, mais trop souvent négligé, dans la reproduction du capitalisme<sup>17</sup>. Privilégiant une démarche « régressive-progressive », empruntée à celle que Marx propose dans les *Grundrisse*, et qui permet de saisir le présent en allant « de l'actuel au passé et inversement » (Lefebvre, 2000, p.80), son étude de l'espace dans le « néo-capitalisme » le conduira au constat suivant : « chaque société [...] produit un espace, le sien » (ibid, p. 40). Lefebvre développera en profondeur cette idée dans un ouvrage publié pour la première fois en 1974, intitulé *La*

---

<sup>15</sup> L'œuvre de Lefebvre compte plus de 60 livres et un nombre impressionnant d'articles portant sur des sujets tout aussi variés que l'État, la vie quotidienne, la ville, le monde rural, l'esthétique, le langage du fascisme ainsi que sur un grand nombre de philosophes (Marx, Hegel, Descartes, Diderot et Nietzsche) (Hess, 1988).

<sup>16</sup> Parmi les ouvrages importants traitant de cette question, mentionnons la trilogie de la *Critique de la vie quotidienne* (1947, 1961, 1968), *De l'État* (volumes 1 à 4; 1976-78) et *La survie du capitalisme* (1973).

<sup>17</sup> *La révolution urbaine* (1970), *Le droit à la ville* (1974), *La production de l'espace* (1974), *La pensée marxiste et la ville* (1978) et *Du rural à l'urbain* (2001). Les trois volumes de *Critique de la vie quotidienne* ainsi que le tome 4 *De l'État* (1978) abordent également ces questions.

*production de l'espace* dans lequel il s'inscrit en rupture à la fois avec le marxisme orthodoxe (stalinien et structuraliste) et avec la philosophie de son temps. Fidèle à cette démarche, il s'inspirera d'un certain nombre de considérations sur la spatialité de son époque pour en arriver à une théorie générale de l'espace, qui lui servira par la suite à mettre en lumière la spécificité historique de la dynamique spatiale propre aux sociétés capitalistes.

La méthode régressive-progressive de Lefebvre se distingue de celle privilégiée par Postone en ce qu'elle traite d'abord de la question de la spatialité de manière transhistorique, en tant que facteur constitutif de toute forme de société. Elle a toutefois le mérite de mettre en évidence des caractéristiques fondamentales de l'espace qui, une fois replacées dans leur contexte historique, seront très utiles à notre projet plus particulier d'étude de l'espace proprement capitaliste. L'une des principales ambitions de Lefebvre était d'établir l'équivalence formelle de la temporalité et de la spatialité dans le processus de reproduction sociale, c'est-à-dire de rompre avec la tradition accordant la primauté au temps sur l'espace. L'originalité de ses travaux consiste en la démonstration que, d'une part, l'espace est, tout comme le temps, une médiation sociale et que, d'autre part, ces deux médiations sont dialectiquement interdépendantes. En d'autres termes, Lefebvre a révélé qu'il n'y a pas de temps sans un espace dans lequel il peut se réaliser et être déterminé, et réciproquement. Cette conclusion nous incitera à réévaluer l'unidimensionnalité de la médiation temporelle qui, selon Postone, reproduit les rapports de domination capitalistes, pour la compléter d'une composante spatiale qui en sera considérée à la fois comme le corollaire et la condition.

En plus d'être d'une grande complexité, la pensée dialectique d'Henri Lefebvre sur l'espace a également été développée de manière assez éclatée. Il est donc difficile d'en rendre compte sans verser dans la caricature ou la simplification. En nous inspirant de Martin (2006) et malgré les risques que cela comporte, nous ferons, dans un premier temps, le pari de la réduire aux trois idées suivantes : la production de l'espace, la triplicité de l'espace et la conflictualité de l'espace. Nous dégagerons de ces concepts des éléments illustrant l'originalité et la pertinence de la réponse proposée par Lefebvre à la question du rôle de l'espace dans la reproduction de la société. Cette réponse rompt de manière assez radicale avec la tendance fétichisante consistant à considérer l'espace comme une chose et par conséquent comme un moment statique de la reproduction. Ce n'est que par la suite que nous

exposerons la manière dont Lefebvre a mis à contribution ces considérations générales sur l'espace pour construire une théorie de la spatialité du capitalisme. Enfin, nous aborderons brièvement la question de l'État et l'importance que cet auteur lui accordait dans la production d'un espace favorable à la reproduction du capitalisme. Cette dernière partie nous permettra également d'aborder la dimension institutionnelle de la domination capitaliste, un aspect fondamental à sa compréhension qui est cependant absente dans les travaux de Postone.

À la différence de ce dernier, Lefebvre a justement insisté sur le fait que si la puissance du capitalisme repose effectivement sur un procès d'abstraction, la mise en œuvre de celui-ci dépend en retour de l'existence d'institutions, plus particulièrement de l'État moderne.

## 2.1 La pensée d'Henri Lefebvre sur l'espace

### 2.1.1 La production de l'espace

Nous avons déjà mentionné que l'une des principales contributions de Lefebvre à la compréhension de l'espace et de son rôle est d'avoir démontré que toute société produit son espace et que ce dernier est par conséquent un produit social. Cette thèse est fondée sur deux propositions importantes. La première est plus fréquemment admise en sciences sociales et vise à établir le caractère proprement social de l'espace en s'attaquant à ce que nous avons appelé le fétichisme de l'espace. Cette idée implique que l'espace n'est pas seulement naturel et ne représente pas simplement une contrainte extérieure imposée à l'activité sociale par la nature seule. Évidemment, la nature confère à l'espace des propriétés physiques qui rapidement se « socialisent » à mesure que des individus et des groupes se les approprient, les modifient et les intègrent à leur vie collective. Bien qu'il ne disparaisse jamais complètement, le naturel s'efface progressivement devant le social. L'espace acquiert alors une seconde nature en devenant l'expression d'un mode de vie déterminé. Même les espaces qui en apparence semblent avoir conservé leurs attributs naturels, peuvent difficilement être saisis sans tenir compte de leur inscription dans le social. Par exemple, bien qu'ils puissent donner l'impression d'avoir été épargnés par l'activité humaine, les forêts et les parcs nationaux en sont d'abord et avant tout le produit. Tantôt ils constituent des lieux encore inexplorés ou volontairement laissés de côté par l'industrie, tantôt ils sont maintenus dans cet état par des

politiques visant à les protéger de l'urbanisation, mais, dans tous les cas, leur existence et la forme sous laquelle ils s'offrent à nous relèvent davantage du monde social auquel ils appartiennent que de l'œuvre de la nature.

Cette explication n'épuise cependant pas la richesse du concept de production sociale de l'espace. Pour Lefebvre, la dimension sociale de l'espace ne tient pas uniquement au fait qu'il soit composé d'un ensemble de choses de production humaine. L'espace social ne réunit pas que des objets (sociaux) dont il serait la somme. Plus encore, il s'agit d'un espace habité et vivant qui « incorpore des actes sociaux, ceux de sujets à la fois collectifs et individuels, qui naissent et meurent, pâtissent et agissent » (ibid, p. 43). Il contient donc également des rapports sociaux qui sont eux-mêmes productifs et qui, par conséquent, interviennent directement dans la reproduction de la société et de l'espace qu'elle produit. Le concept de production sociale de l'espace acquiert alors chez Lefebvre une deuxième signification. L'espace n'est pas simplement le reflet passif des rapports sociaux, pas plus qu'il n'est un produit de la conscience ou encore un contenant neutre servant de réceptacle aux pratiques sociales. Au contraire, l'espace a une existence sociale, ce qui en fait un élément actif de la reproduction. Il porte en lui une histoire, des symboles, des rapports sociaux et des propriétés physiques qui sont simultanément le fruit de formes de vie sociale antérieures et les conditions qui s'imposent aux pratiques actuelles et futures en tant que lieu incontournable de leur réalisation. En d'autres termes, tout en produisant et transformant son espace, chaque société reconstitue à chaque fois les bases matérielles nouvelles sur lesquelles devront s'appuyer les pratiques reproductrices ou transformatrices à venir. En ce sens, l'espace social est plus qu'un produit. C'est aussi une production, une force productive ou plutôt une médiation qui est « à la fois condition et résultat » de la reproduction : « Le concept d'espace social se développe donc en s'élargissant. Il s'introduit au sein du concept de production et même l'envahit; il en devient le contenu » (ibid, p. 102-103).

Le concept de production sociale de l'espace ainsi développé par Lefebvre met en lumière la contribution essentielle de l'espace, en tant que médiation sociale, à la reproduction de la société. Il permet d'une part de remettre en question les théories qui le confinent dans une position de neutralité ou dans un rôle secondaire dans le processus de constitution des sociétés. D'autre part, il offre la possibilité de poser un regard nouveau sur la dynamique de

reproduction des sociétés capitalistes que nous n'avons pour le moment considérée qu'en termes temporels. Si la dialectique temporelle de transformation-reconstitution proposée par Postone fournit des outils conceptuels appropriés pour saisir les transformations contemporaines du capitalisme, Lefebvre met en évidence l'importance de tenir compte de la dimension spatiale de cette dialectique qui, comme nous l'avons illustré, lui est intrinsèquement liée. Sans nier l'importance de la temporalité dans le procès de reproduction, il importe également de considérer sa condition de possibilité, soit sa matérialisation et sa détermination dans et par un espace qui possède lui aussi son propre moment dialectique. Ce moment dialectique en réunit à son tour ses trois composantes inséparables (le perçu, le conçu et le vécu) qui forment ce que Lefebvre nomme la « triplicité » de l'espace et qui dévoilent de manière plus précise encore la façon dont celui-ci joue son rôle de médiation sociale.

### 2.1.2 La triplicité de l'espace

L'étude de l'espace en trois étapes proposée par Lefebvre débute par un avertissement. Celle-ci ne devrait pas conduire à l'introduction de nouvelles dissociations ou contribuer à une parcellisation encore plus grande du savoir – ce que dénonçait vigoureusement Lefebvre –, mais plutôt à « restituer l'unité productive » de l'espace (ibid, p. 53), c'est-à-dire à mettre en lumière son caractère dynamique ainsi que son statut de médiation sociale essentielle à la reproduction de la société en général. L'espace social ainsi produit se présenterait selon lui sous trois aspects dialectiquement interdépendants. Il serait plus précisément composé d'un ensemble (1) de pratiques spatiales, (2) de représentations de l'espace et (3) de rapports sociaux vécus (des espaces de représentations).

La première dimension de la conception lefebvrienne de l'espace est constituée de pratiques spatiales. Celles-ci forment ce que qu'il appelle *l'espace perçu*, soit l'environnement socialement produit qui se manifeste en tant que réalité empiriquement observable. L'espace perçu n'inclut pas seulement la production matérielle de l'espace, mais aussi sa reproduction. C'est pourquoi Lefebvre dira que la pratique spatiale « secrète son espace ; elle le pose et le suppose dans une interaction dialectique : elle le produit lentement et sûrement en le dominant et en se l'appropriant » (ibid, p. 48). Cette pratique spatiale traduit la manière dont

les individus et les collectivités se comportent face à l'espace produit qui se dresse devant eux. Sans être nécessairement cohérent, l'espace perçu de la pratique doit avoir une certaine cohésion. En effet, parce qu'elle s'inscrit « à l'intérieur des limites posées par les rapports fondamentaux du mode de production » (Couvélakis, 1994-1995, p. 111), cette pratique est soumise à des relations sociales spécifiques qui lui imposent une orientation ou, comme nous l'avons également observé avec Postone, une « directionnalité », qui vise leur reproduction dans l'espace. Les pratiques spatiales participent donc de la reproduction d'un certain ordre, celui d'une forme historiquement déterminée de société.

L'espace social est dans un deuxième temps constitué de représentations. Il s'agit d'un *espace conçu*, à partir duquel les objets et les pratiques qui forment l'espace perçu sont interprétés et représentés (Rogers, 2002). Cet espace est fait de signes, de codes et de symboles qui témoignent de la manière dont les individus imaginent le monde dans lequel ils vivent. Lefebvre estime que l'espace conçu est celui qui domine la société car il est la création des « savants, des planificateurs, des urbanistes, des technocrates..., et de certains artistes proches de la scientificité » (Lefebvre, 2000, p. 48) qui expliquent les perceptions spatiales et leur donnent une cohérence que la pratique ne parvient pas à produire à elle seule. Ainsi, les représentations de l'espace fournissent des interprétations figées de la réalité qui orientent la pratique dans l'espace sans toutefois la déterminer complètement. Ces représentations ne sont, rappelons-le, pas l'œuvre unique de la conscience et ne peuvent être saisies indépendamment des pratiques auxquelles elles se rapportent. L'espace conçu est plutôt inspiré de conditions matérielles particulières dont il contribue à la reproduction, soit d'une manière positive en les légitimant, soit de manière négative en proposant de les transformer. Si l'espace social renferme une idéologie, c'est donc d'abord dans les représentations de l'espace qu'elle naît et qu'elle est véhiculée.

Le troisième et dernier élément de la triplicité spatiale de Lefebvre est *l'espace vécu* qui prend la forme d'espaces de représentations. Lefebvre le décrit comme l'espace des « habitants » et des « usagers » (ibid, p. 49), celui de l'expérience sociale vécue qui résulte de l'interaction des individus dans leur environnement constitué de pratiques et de représentations. Il s'agit d'un espace subi, dont les conditions sont déjà données (produites), mais qui simultanément tend vers leur dépassement. Pénétrés « d'imaginaire et de

symbolisme » (ibid, p. 52), les espaces de représentations témoignent également de la manière dont les individus s'approprient en interagissant avec les autres l'espace qui leur fait face et composent avec la rencontre parfois conflictuelle entre la matérialité du perçu et l'idéalité du conçu. L'espace vécu ne doit cependant pas être compris comme l'aboutissement d'un processus linéaire, mais davantage dans son rapport dialectique aux deux autres termes de la triplicité ainsi qu'en tant que composante active de ces derniers. Si les espaces de représentations peuvent effectivement être considérés comme un résultat de la production de l'espace, ils ne peuvent l'être que de manière bien éphémère, puisque aussitôt constitués, ils interviennent immédiatement dans la reconstitution de nouvelles pratiques et de nouvelles représentations qui donneront lieu à leur tour à la formation de nouveaux espaces de représentations. D'ailleurs, il s'agirait d'une erreur selon Lefebvre d'accorder au conçu une priorité sur le vécu. À l'inverse, celui-ci estime qu'avant d'être conçu, l'espace est d'abord vécu, c'est-à-dire que c'est dans la rencontre entre la pratique et les conditions sociohistoriques qui s'imposent à elle – donc dans l'espace vécu – qu'apparaissent les représentations de l'espace (le conçu).

Bien qu'il offre des outils méthodologiques permettant d'apprécier le double caractère de l'espace social, qui se présente à la fois comme produit et comme médiation, un exposé aussi général de la pensée spatiale de Lefebvre ne rend pas compte de la complexité du procès de production de l'espace. Cette complexité découle pour l'essentiel de la forme inévitablement sociale que prend l'espace, c'est-à-dire de son inscription dans un contexte social et historique déterminé. La relation dialectique entre les termes de la triplicité de Lefebvre prend alors tout son sens non pas sous la forme générale illustrée précédemment, mais bien sous les différentes formes particulières qu'elle peut revêtir selon les époques. Ainsi, tel que Lefebvre tente de l'illustrer dans les longs passages qu'il y consacre dans *La production de l'espace*, l'articulation entre le perçu, le conçu et le vécu n'aurait pas contribué de la même manière à la production de l'espace dans l'Antiquité, au Moyen-Âge et dans les sociétés capitalistes. Au Moyen-Âge par exemple, les pratiques spatiales étaient constituées par les chemins et routes reliant les monastères, les châteaux, les communautés paysannes, les villes et les grandes voies de pèlerinage. Ces pratiques prenaient appui sur des représentations empruntées aux conceptions antique et chrétienne de l'espace : « un espace fini, coupé[e]

diamétralement par la surface terrestre, au-dessous de laquelle se situent les enfers, au-dessus de laquelle, partie supérieure de la sphère, se trouve[nt] le Firmament... rempli par la Gloire lumineuse de la Trinité... » (ibid, p. 56). Le tout s'intégrait et trouvait sa cohérence dans des espaces de représentations au centre desquels on retrouvait « l'église villageoise, le cimetière, la mairie et les champs, ou encore la place et le beffroi de la ville » (ibid). L'étude de la propriété foncière que nous entreprendrons à partir du chapitre IV nous fournira des exemples spécifiques au capitalisme de l'intervention de ces trois composantes spatiales dans la formation d'un espace qui lui est propre.

La complexité du procès de production de l'espace relève également du fait que l'espace social correspondant à un type particulier de sociétés peut aussi être constitué de différents espaces, eux-mêmes produits selon les termes de la triple dynamique présentée plus haut, et qui cohabitent, s'influencent et se déterminent. Nous verrons que l'espace des sociétés capitalistes résulte de l'interaction dialectique entre l'espace abstrait de la valeur et l'espace social de la vie quotidienne. De plus, la production de chacun de ces espaces peut faire intervenir différentes échelles spatiales qui possèdent elles aussi leur propre moment dialectique. Lefebvre avait déjà observé vers la fin de sa vie que le développement des sociétés capitalistes s'appuyait de manière croissante sur l'articulation entre deux échelles spatiales, le global et l'urbain (le local). Plusieurs auteurs de la tradition marxienne ont plus récemment investi la problématique lefebvrienne des échelles spatiales en tentant de la mettre à profit dans une compréhension du phénomène de globalisation du capitalisme (Harvey, 1989; Swyngedouw, 1989, 1997; Brenner, 1997-1998, 1998; Jessop, 2000; Smith, 2003).

### 2.1.3 La conflictualité de l'espace

L'idée selon laquelle l'espace est non seulement un produit de la société, mais aussi une médiation qui entre dans la formation de celle-ci a, pour Lefebvre, une autre conséquence. Elle signifie également que la production de l'espace est un processus dont l'issue n'est jamais déterminée à l'avance. Lefebvre précise que, bien que l'espace soit à l'image des forces dominantes d'une société, ces dernières ne sont pas les seules à intervenir dans sa production. En ce sens, on retrouve chez Lefebvre une interprétation du matérialisme dialectique de Marx semblable à celle de Postone, à savoir que chaque mode de production

historiquement déterminé tend effectivement – et à sa manière – à se reproduire au profit d'une forme particulière de domination, mais que ce processus ne s'accomplit pas pour autant sans affrontements avec des pratiques contradictoires. La reproduction de la société est à l'origine de conflits dont la résolution a toujours pour effet de transformer les conditions sociales qui font l'objet de cette lutte et de les reconstituer selon de nouvelles modalités. Ainsi, la place centrale et déjà discutée occupée par l'espace dans ce processus en fait à la fois la condition de possibilité, « en tant que terrain où se déploient des forces sociales antagoniques » (Couvélakis, 1994-1995, p. 111), et l'enjeu (Harvey, 1990, p. 12; Lefebvre, 2000, p. 471-472). Chaque société produit donc un espace conflictuel qui n'est pas uniquement le lieu de l'affrontement entre classes, mais aussi l'objet d'une lutte (de classes) pour l'espace, c'est-à-dire pour l'appropriation des conditions matérielles de l'exercice du pouvoir et de la vie sociale en général. Il en résulte que – et c'est là un autre aspect de l'originalité des travaux de Lefebvre sur cette question – l'espace est produit simultanément par les rapports dominants d'une société ainsi que par les luttes de classe qui en émergent. Ce constat contribue à réaffirmer le caractère ontologique de l'espace qui s'exprime dans le fait que la spatialité est inhérente à toute pratique ou à toute forme de vie sociale. Lefebvre insiste sur la nécessité de considérer l'espace dans toute son importance aussi bien comme outil conceptuel pour la théorie critique que comme instrument de transformation sociale renfermant la possibilité du dépassement du capitalisme. En somme, et comme l'auteur l'a lui-même souligné, « changer la vie, la changer la société, cela ne veut rien dire s'il n'y a pas production d'un espace approprié » (Lefebvre, 2000, p. 72).

Les trois concepts lefebvriens de production, triplicité et conflictualité de l'espace nous ont jusqu'à maintenant permis de définir la spatialité comme catégorie intrinsèque de la pratique sociale. Cependant, et de l'aveu même de cet auteur, ces considérations sur l'espace n'ont de réelle portée théorique que lorsqu'elles quittent le niveau de généralité auquel nous nous en sommes jusqu'ici tenus pour être appliquées à l'étude de la forme sociale particulière dont elles ont d'ailleurs été tirées par Lefebvre, le capitalisme. Nous retiendrons de son analyse de la production de l'espace dans le capitalisme les deux thèmes qui nous semblent en ressortir avec le plus de force et qui de surcroît nous seront les plus utiles dans la poursuite de nos recherches sur la propriété foncière. Nous verrons d'abord que, dans les sociétés capitalistes,

l'espace est, pour Lefebvre et d'une manière comparable à la temporalité chez Postone, soumis à un procès d'abstraction. Nous précisons par la suite la dimension institutionnelle de ce procès d'abstraction qui, loin d'agir de manière abstraite, intemporelle et *a*-spatiale (déterritorialisée), repose sur des institutions bien concrètes, dont la principale est l'État moderne.

## 2.2 Espace et capitalisme

### 2.2.1 La dialectique spatiale abstraite-concrète de la reproduction du capitalisme

Les travaux de Lefebvre partagent plusieurs points communs avec ceux de Postone. Ils prennent appui sur une lecture très similaire de la dynamique capitaliste, considérée par Lefebvre comme un mode historiquement déterminé de domination sociale qui se distingue de ceux qui l'ont précédé par sa capacité à soumettre l'activité humaine à une norme sociale abstraite, le travail abstrait<sup>18</sup>. Cette forme particulière de domination produit le « monde des marchandises », dont la reproduction est assurée par les rapports dialectiques qu'entretiennent les deux composantes indissociables des marchandises, leur valeur d'usage et leur valeur d'échange. L'une des principales contributions de Lefebvre à la théorie sociale marxienne a été, comme nous l'avons vu, de faire valoir l'inévitable spatialité de ces rapports dialectiques en tant que lieu où toute activité qui se déroule dans le temps historique « prend [...] une réalité pratique, une existence concrète » (ibid, p. 136). Dans le cas plus spécifique des sociétés capitalistes, Lefebvre a montré que si le mode de domination sociale par le travail abstrait reposait sur le développement historique d'une norme temporelle abstraite, cette dernière devait nécessairement être produite et traduite en un lieu qui lui fournira les conditions matérielles de sa reproduction, c'est-à-dire dans un espace lui aussi soumis à un procès d'abstraction. Ainsi, la contradiction fondamentale entre le temps abstrait et le temps historique dont s'alimente le capitalisme s'accompagne également d'une spatialité qui se déploie dialectiquement en opposant l'espace concret (ou plutôt social) de l'usage à l'espace abstrait de l'échange. C'est pourquoi, tout comme les marchandises produites dans le monde capitaliste, l'espace qui à la fois lui correspond et participe de sa reproduction doit répondre

---

<sup>18</sup> À la différence de Postone cependant, Lefebvre accorde beaucoup plus d'importance aux rapports de propriété.

d'une logique semblable à celle qui préside à la production de la temporalité dans ce type de société et ainsi prendre la forme d'une « abstraction concrète ».

Le recours à ce terme n'est pas fortuit. Lefebvre l'emprunte à Marx afin de préciser que l'espace du capitalisme n'est pas constitué de deux espaces distincts, l'un concret et l'autre abstrait, mais qu'il s'agit plutôt de propriétés complémentaires d'un même espace. Par contre, le double usage qu'il fait du terme « espace social » est quant à lui plus problématique et peut parfois porter à confusion. De la même façon que le concept de production possède chez Marx un double sens, selon qu'il est considéré sous sa forme générale, comme catégorie ontologique de la pratique, ou sous la forme particulière qu'il revêt sous le capitalisme, « l'espace social » peut avoir deux significations chez Lefebvre. Il représente d'une part l'espace social capitaliste qui résulte de l'opposition dialectique entre ses deux dimensions abstraite et concrète. D'autre part, il peut à d'autres occasions renvoyer à l'espace social *du* capitalisme, c'est-à-dire à sa composante concrète également produite par le capital et qui entre dans ce rapport dialectique avec l'espace abstrait. Sous cette forme particulière, l'espace social est qualitatif et constitué de valeurs d'usage. Il émerge de la vie quotidienne matérialisée dans l'activité et l'interaction de tous les membres de la société (Gottdiener, 1993, p. 131). Il fournit le site de la vie sociale et des pratiques historiques dont se nourrit et que tente de s'approprier l'espace abstrait dominé par la valeur.

La relation d'interdépendance qui unit le temps à l'espace dans les travaux de Lefebvre se manifeste également dans la manière dont se réalise le procès d'abstraction auquel est soumis l'espace dans les sociétés capitalistes. Ce procès s'opère de trois manières : par homogénéisation, fragmentation et hiérarchisation. D'abord, la temporalité abstraite, qui réalise l'équivalence entre les divers travaux humains et qui, par conséquent, les rend échangeables, ne trouve ses conditions de possibilités que dans un espace qui présente les mêmes caractéristiques, c'est-à-dire un espace homogène, quantitatif et géométrique, qui élimine les particularités et différences. Cet espace constitue le lieu de la production et de la réalisation de la valeur d'échange. En faisant abstraction de la singularité des événements et de la périodicité qui sont à la fois exprimées dans et produites par l'espace social, il participe activement de la transformation des produits de l'activité humaine en marchandises comparables les unes aux autres. L'espace homogène est en grande partie constitué par la

propriété privée qui en réduit la dimension qualitative à ses propriétés mesurables et qui en fait une chose parmi les autres, une marchandise : « Le 'monde de la marchandise', avec ses traits, s'étend des choses et bien produits dans l'espace et de leur circulation et flux, à l'espace entier, qui prend ainsi la réalité autonome (en apparence) de la chose, de l'argent » (Lefebvre, 2000, p. 388). Il se constitue alors, selon Lefebvre un « espace mortel », qui « tue ses conditions (historiques), ses propres différences (internes), les différences (éventuelles), pour imposer l'homogénéité abstraite » (ibid, p. 427). L'espace n'est alors plus un lieu d'interactions, de rapports de domination et de culture, mais un simple contenant vide se présentant « naturellement » sous la forme fétichisée de la propriété foncière découpée en lots et autres unités de valorisation.

L'espace abstrait ne peut cependant être dissocié de sa dimension concrète. En effet, Lefebvre précise qu'il n'existe pas d'espace abstrait autosuffisant et indépendant des conditions concrètes de sa réalisation. L'espace est à la fois abstrait et concret :

l'espace ainsi défini a un caractère abstrait-concret : abstrait parce que n'ayant d'existence que par l'échangeabilité de toutes ses parties composantes – concret parce que socialement réel et localisé comme tel. Donc *homogène et cependant brisé*. (ibid, p. 394)

Ce passage indique également que pour Lefebvre, l'homogénéité spatiale abstraite ne peut se réaliser et se matérialiser que si ce même espace est également fragmenté en lieux distincts. Cette fragmentation est même conditionnelle à l'uniformisation et la mise en équivalence – donc à l'abstraction – des espaces et ce, pour deux raisons. D'un côté, l'espace ne pourrait être échangeable s'il n'était subdivisé en unités mesurables et comparables les unes avec les autres. L'homogénéité et l'uniformité ne parviennent à produire de valeur que lorsque l'espace dans lequel se déploient les rapports qui la produisent est lui-même dépouillé de son contenu qualitatif et reconstitué sous la forme d'entités spatiales qui reflètent d'abord et avant tout leur dimension quantitative (superficie, volume, hauteur, type de revêtement, prix au mètre carré...)<sup>19</sup>. Ainsi, dans les sociétés capitalistes, les divisions spatiales qui priment sont

---

<sup>19</sup> À ce sujet, voir aussi le chapitre intitulé « L'espace et l'État », tiré du livre de Lefebvre *De l'État*, volume 4 (1978).

celles imposées par les règlements de zonage, les divisions cadastrales, les secteurs d'évaluation foncière et de crédits hypothécaires, etc.

De l'autre côté, la fragmentation de l'espace n'en traduit pas uniquement les aspects quantitatifs. Elle fait valoir le caractère distinct de ses diverses composantes et, paradoxalement, tout aussi nécessaire à la réalisation de l'échange. En d'autres termes, l'accumulation capitaliste nécessite la production d'un espace abstrait qui n'est pas seulement constitué d'unités mesurables, mais qui est également doté d'un contenu qualitatif en l'absence duquel aucun acte d'échange, même capitaliste, n'aurait réellement de sens. En effet, de la même façon qu'une marchandise n'est échangeable que lorsqu'elle a, aux yeux de la personne qui l'achète, une certaine utilité (une valeur d'usage), l'espace n'intervient dans l'échange – soit comme marchandise ou soit comme lieu de la pratique sociale – que dans la mesure où il peut faire l'objet d'usages particuliers. Dans ce contexte, l'espace ne peut donc jamais être complètement homogène. Lefebvre dira plutôt qu'il « a l'homogénéité pour but, pour sens, pour objectif » (ibid, p. 330), sans toutefois parvenir complètement à abolir les relations sociales particulières qu'il contient et dont il dépend pour assurer sa reproduction. Ainsi, dans un mouvement dialectique de transformation-reconstitution semblable à celui que nous avons décrit plus tôt en termes temporels, la spatialité des sociétés capitalistes se caractérise par un procès d'abstraction qui s'alimente de sa forme contradictoire (concrète) et qui se la réapproprie en vue de l'assujettir à ses impératifs de valorisation. L'espace, comme médiation sociale, joue alors un rôle analogue à celui du temps dans la dialectique capitaliste de transformation-reconstitution.

Sous l'effet d'un tel processus dialectique, l'espace abstrait génère de nouvelles différences spatiales qui expriment à leur tour la manière particulière et inégale dont se résout la contradiction entre les dimensions abstraite et concrète de chaque espace. En plus d'être fragmenté et de tendre vers l'homogénéité, l'espace capitaliste est donc également hiérarchisé. Cette hiérarchisation se traduit de manière générale dans les rapports de plus en plus inégaux qu'entretiennent les deux formes contradictoires de l'espace. En reconstituant la concrétude de la vie sociale de façon toujours plus conforme aux lois abstraites de l'échange, la dialectique au cœur de la reproduction du capitalisme accentue, aux termes de chacun de ses cycles, la subordination de la dimension sociale-concrète de l'espace à sa contrepartie

abstraite. Tout en réaffirmant la dépendance de la seconde envers la première, l'évolution du capitalisme propulsée par la dialectique de transformation-reconstitution accroît et étend l'assujettissement de certains aspects de la pratique sociale au procès d'abstraction capitaliste. Par conséquent, des domaines de la vie dont la reproduction échappait jusqu'à maintenant à l'emprise du capitalisme sont désormais soumis et déterminés par un procès qui vise à les dépouiller de leur contenu.

De plus, et de manière encore plus spécifique à l'espace comme tel, la hiérarchisation opérée par l'abstraction de l'espace dans les sociétés capitalistes fait également ressentir ses effets sur les différents espaces produits par la dialectique de transformation-reconstitution. Elle n'affecte donc pas seulement les rapports entre les termes qui constituent ce processus (l'abstrait et le concret), mais aussi les espaces qui résultent de leur mise en opposition. Bien qu'elle exerce les mêmes pressions homogénéisantes sur tous les espaces sur lesquels elle se projette et par lesquels elle est reproduite, cette dialectique, en raison des diverses oppositions qu'elle rencontre ainsi que des besoins variés du capitalisme, crée des inégalités entre les espaces qui sont essentielles à sa reproduction d'ensemble. Le maintien de la domination capitaliste dépend alors, selon Lefebvre, de l'organisation et de la mise en relation d'espaces différenciés. La « survie du capitalisme » est ainsi assurée par l'agencement hiérarchisé d'espaces de contrôle, de planification, de production, de résidence, de loisir, etc., qui interviennent différemment dans l'une ou plusieurs des étapes de la production et de la réalisation de la valeur. Ce faisant, ils assignent des rôles et prescrivent des comportements aux individus qui les composent. Les agissements de ces derniers et le niveau de contrainte qui leur est imposé varient ensuite selon la position qu'ils occupent autant dans chacun de ces espaces que dans l'ensemble de ce mode de production. La production de l'espace dans les sociétés capitalistes et la hiérarchisation qui en découle sont donc à l'origine d'une « géométrie du pouvoir » (Massey, 1993), qui se traduit par la création de lieux différenciés où se forment et se reproduisent les classes sociales ainsi que les rapports de domination qui les unissent.

## 2.2.2 L'État et la reproduction spatiale du capitalisme chez Lefebvre

Il serait difficile d'aborder le rôle médiateur que joue l'espace chez Lefebvre dans la reproduction du capitalisme sans également rendre compte de l'importance que ce dernier accordait à la participation de l'État à ce processus. Ses recherches visant à expliquer la persistance dans le temps de ce mode de production l'ont en effet conduit à réaliser une étude exhaustive des origines et du fonctionnement de l'État moderne. Entre 1976 et 1978, il a consacré quatre volumes à cette question qui présentent l'État-nation, et surtout sa généralisation à l'échelle mondiale, comme une condition indissociable de l'expansion du capitalisme<sup>20</sup>. Dans son exploration de la pratique suscitée par ce qu'il nomme « la forme étatique » désormais mondialisée (Lefebvre, 1976, volume 1), Lefebvre a notamment insisté sur le rôle mystificateur de l'État-nation en tant que principal véhicule de la méconnaissance des rapports constitutifs de du capitalisme et, par conséquent, en tant que principal agent de leur reproduction. En fait, pour témoigner de l'importance qu'il accordait à l'État dans le maintien des rapports sociaux capitalistes, Lefebvre en est même venu à qualifier la forme d'état caractéristique de l'époque moderne de « mode de production étatique » (Lefebvre, 1977, volume 3). Plus précisément, cette capacité reproductrice se manifesterait de manière particulièrement efficace dans la régulation opérée par l'État des conflits générés par l'opposition essentiellement capitaliste entre valeur d'usage et valeur d'échange. Dans ses efforts pour encadrer les relations sociales et les interactions entre les classes, l'État aurait pour instrument privilégié l'espace (l'espace étatique<sup>21</sup>), dont il se servirait autant pour pallier la destruction et l'abstraction de l'espace social de la quotidienneté, que pour produire un espace abstrait et fragmenté assurant la poursuite ininterrompue de ces activités (Brenner,

---

<sup>20</sup> Il s'agit ici d'une idée centrale à la compréhension des travaux de Lefebvre sur l'État qui mériterait évidemment d'être développée davantage. D'autant plus que la thèse selon laquelle la naissance de l'État moderne coïnciderait avec celle du capitalisme a depuis été remise en question par certains auteurs, notamment par Teschke (2003), qui a démontré que cette forme de pouvoir politique a existé dans plusieurs états européens avant même que la production de type capitaliste n'y apparaisse. Nous laisserons cependant de côté ce débat qui dépasse le cadre de la présente thèse, pour ne retenir que l'idée, plus consensuelle, selon laquelle une fois implanté dans ces pays, le mode de production capitaliste a bénéficié d'un support important de la part des États en place ou instaurés pour en accompagner le développement.

<sup>21</sup> Cette idée est également développée dans le chapitre déjà cité du volume 4 de la série d'ouvrages de Lefebvre sur l'État (1978).

1997, p. 147). Ainsi, selon Lefebvre, l'État moderne aurait recours à l'espace pour assurer deux fonctions complémentaires et nécessaires à la reproduction du capitalisme : celle d'organiser bureaucratiquement, d'instrumentaliser et de produire un espace abstrait en vue de soutenir l'accumulation de capital, puis celle de réguler les luttes qui en découlent et qui pourraient potentiellement lui faire obstacle. Bien que notre thèse ne porte pas spécifiquement sur la théorie de la pratique étatique développée par Lefebvre, il convient, en raison de l'importance qu'elle revêt pour la compréhension de la production de l'espace dans le capitalisme, de rappeler brièvement comment celui-ci concevait la manière dont l'État s'acquitte, grâce au contrôle qu'il exerce sur l'espace, de cette double tâche.

D'abord, l'État est lui-même une configuration spatiale qui produit des institutions, des normes et des lois qui régissent la pratique sociale et donc l'usage que chacun fait de l'espace qui se trouve sous sa gouverne. Dans le monde capitaliste, la dépendance de l'État face aux exigences d'accroissement de la valeur se traduit par la formation d'un espace abstrait nécessaire à leur réalisation. Par exemple, l'État institue et garantit le droit à la propriété privée du sol ainsi que sa fragmentation et classification en unités fonctionnelles abstraites qui masquent les relations sociales et les différents usages qu'elles renferment. Aussi, il crée les institutions et règles (les banques centrales, la loi sur les banques...) qui encadrent la création et la circulation de l'argent – le capital sous sa forme la plus générale et la plus abstraite - à l'intérieur de l'espace national. Il produit ainsi un espace monétaire qui détermine les conditions d'accès à l'argent et la manière particulière dont s'y exerce la contrainte monétaire capitaliste. De plus, l'État fournit également un contenu à la forme spatiale abstraite qu'il produit. Ce contenu prend la forme d'infrastructures (chemins de fer, routes, aéroports, voies maritimes, aqueducs, réseaux de communication, bureaux, lieux de formation) réalisées généralement grâce à des investissements publics dans des secteurs d'activité qui sont indispensables à la création de conditions territoriales favorables à l'accroissement du capital. En somme, et comme en témoigne ces quelques exemples, la pratique spatiale de l'État permet la matérialisation du mode de production capitaliste en un espace qui lui est compatible.

Le support de l'État à la reproduction du capitalisme ne se réduit cependant pas chez Lefebvre à l'aménagement d'un cadre spatial pour son unique dimension abstraite. Les

conditions territoriales qu'il produit contribuent simultanément au développement de sa contrepartie essentielle, la composante concrète de la vie sociale. Par conséquent, l'espace configuré par l'État renferme également les rapports sociaux producteurs de valeur d'usage dont s'alimente la dynamique capitaliste. Ainsi, pour éviter que des secteurs essentiels à la reproduction de la vie sociale concrète ne soient entièrement livrés à la logique abstraite des forces du marché, l'État intervient parfois pour freiner la spéculation immobilière, ou encore pour restreindre l'usage de certains sols. En préservant de cette manière les espaces où se reproduit la base concrète de l'accumulation capitaliste, il assure le renouvellement des conditions sociales dont se nourrit le pouvoir d'abstraction du capital. Par contre, il stimule du même coup la production des contradictions qui font obstacle à ce dernier et qui menacent toujours de libérer le quotidien de l'emprise qu'exerce sur lui ce procès d'abstraction. Dans le mode de production étatique envisagé par Lefebvre, ces contradictions et les conflits qui en découlent font eux aussi l'objet d'une régulation par l'État qui s'opère inévitablement dans et par l'espace<sup>22</sup>. Ce processus complexe de production de l'espace par l'État se traduit donc par la formation d'un territoire constitué par les rapports antagoniques entretenus par la norme spatiale abstraite du capitalisme et sa projection dans l'espace de la vie concrète.

En cumulant les fonctions de production d'un espace abstrait et de régulation des conflits, l'État révèle, selon Lefebvre, sa participation cruciale à la réalisation de l'unité de la société. L'espace est l'un des instruments privilégiés dont il dispose pour stabiliser sur un territoire un ensemble de pratiques et pour leur donner une certaine cohérence<sup>23</sup>. L'action spatiale de l'État permet en quelque sorte d'orienter et de programmer le quotidien des individus en livrant le cadre avec lequel chacun doit composer dans ses déplacements, activités et interactions avec les autres. Les solutions spatiales qu'il propose aux conflits inhérents aux

---

<sup>22</sup> Par exemple, dans le cadre de notre mémoire de maîtrise, nous nous sommes intéressé aux politiques publiques encourageant la mixité sociale dans les quartiers populaires urbains (Gaudreau, 2006). Ces politiques ont gagné en popularité dans les grands centres occidentaux en tant que moyens de réguler les conflits opposant promoteurs immobiliers et résidents à faible revenus pour l'accès aux espaces urbains résidentiels. Les politiques de mixité sociale constituent à ce titre une illustration de la régulation socio-spatiale opérée par l'État et décrite par Lefebvre.

<sup>23</sup> Cette idée a par la suite été reprise par Harvey (1982, 1989, 1990) et Jessop (2000) avec le concept de *structured coherence*.

sociétés capitalistes ont alors un effet régulateur sur les pratiques parce qu'elles leur imposent une contrainte matérielle qui en détermine le cours.

Plus fondamentalement encore pour Lefebvre, la pratique spatiale de l'État joue un rôle important dans la survie du capitalisme en véhiculant des représentations de l'espace qui dissimulent les rapports de domination constitutifs de ce mode de production. En effet, le capitalisme est entre autres reproduit grâce à un discours scientifique et descriptif sur l'espace qui alimente le fétichisme de l'espace dénoncé par Lefebvre. Ce discours est celui des urbanistes et des planificateurs de l'État qui dépeignent l'espace comme un lieu neutre, dépourvu de conflictualité et qui n'est constitué que d'unités qui ne se distinguent les unes des autres que par leur morphologie ou par la fonction qu'on leur assigne. Ces représentations de l'espace, qui ne le décrivent que de manière unidimensionnelle, c'est-à-dire qui ne se limitent qu'à sa dimension abstraite, renforcent le pouvoir d'abstraction sur lequel repose l'accumulation capitaliste. Elles confortent les pratiques qui assujettissent l'usage de l'espace et la manière dont il est vécu à sa contribution à la production de valeur. La pratique spatiale de l'État produit donc une idéologie qui normalise l'espace abstrait du capitalisme en évacuant les contradictions qu'il renferme :

Chaque État prétend produire l'espace d'un accomplissement, voire d'un épanouissement, celui de d'une société unifiée, donc homogène. Alors qu'en fait et en pratique, l'action étatique et politique institue en la consolidant par tous les moyens un rapport de forces entre les classes et fractions de classes, entre les espaces qu'elles occupent. (Lefebvre, 2000, p. 323)

\*\*\*\*\*

Les principaux concepts dégagés des travaux d'Henri Lefebvre sur l'espace donnent à notre avis un meilleur ancrage théorique à l'hypothèse de la spatio-temporalité des médiations sociales constitutives du capitalisme formulée à partir de notre lecture des œuvres de Marx et de Postone. Lefebvre illustre en effet la complémentarité et l'indissociabilité du temps et de l'espace en insistant particulièrement sur la fonction médiatrice remplie par ce dernier ainsi que sur le caractère intrinsèquement spatial de toute pratique sociale: Lefebvre montre également que les sociétés capitalistes produisent une spatialité qui leur est spécifique et qui, comme les autres médiations sociales qui les constituent, est elle aussi soumise à un procès

d'abstraction. L'abstraction de l'espace peut alors être considérée comme une condition essentielle de la reproduction du capitalisme. Bien qu'il soit abstrait, ou du moins, qu'il tende vers l'abstraction, l'espace du capitalisme n'est pas pour Lefebvre l'unique produit de la conscience. Il est le fruit de pratiques bien réelles qui bénéficient notamment d'un soutien actif de la part de l'État.

Pour l'ensemble de ces raisons, nous estimons que lorsqu'elle est articulée à une théorie critique du capitalisme telle que celle proposée par Postone, la pensée spatiale de Lefebvre offre des outils pertinents pour saisir une dimension peu explorée, mais néanmoins fondamentale, de l'évolution du monde contemporain. Les concepts de médiation spatiale et d'abstraction par l'espace jusqu'ici exposés en des termes plus généraux nous seront d'ailleurs très utiles dans le cadre de l'examen plus attentif que nous entreprendrons, dans la deuxième partie de cette thèse, de l'évolution de la propriété foncière capitaliste.

Cependant, bien qu'elles nous éclairent sur la dynamique abstraite qui donne à la spatialité capitaliste son contenu, les observations générales de Lefebvre ne sont pas d'une grande précision quant à la manière dont les forces abstraites du capital se déploient dans l'espace et sont confrontées à des pratiques sociales-concrètes pour former un territoire, ou plutôt, une géographie du capitalisme. Nous trouverons plus de détails sur ces questions dans les travaux de David Harvey. Ceux-ci ont plus particulièrement porté sur la tension entre fixité et mobilité qui caractérise la circulation du capital dans l'espace et la dynamique concurrentielle qui préside à la réalisation de la valeur.

### CHAPITRE III

#### ESPACE ET CAPITALISME CHEZ DAVID HARVEY

En dépit des critiques parfois contradictoires qui leur sont adressées – celle de trop spatialiser le procès d'accumulation capitaliste (Jessop, 2000) ou, au contraire, de prioriser le temps par rapport à l'espace (Soja, 1989) –, les travaux du géographe David Harvey s'inscrivent dans la continuité du projet lefebvrien d'élaborer un matérialisme historique géographique intégrant la production de l'espace au centre de la théorie marxienne (Harvey, 1982, p. 4). Ils partagent avec ce dernier une commune conception dialectique de l'espace en tant que moment actif de la dynamique temporelle d'accumulation capitaliste (ibid, p. 374; 1990, p. 201). Ils rejettent du même coup toute forme de fétichisme de l'espace aussi bien que la tendance structuraliste opposée consistant à le considérer comme le simple reflet des rapports sociaux dominants<sup>24</sup>.

David Harvey est surtout connu pour ses écrits sur les villes et plus récemment sur les crises du néolibéralisme. Ses travaux s'inspirent toutefois d'une théorie plus générale de l'espace dans le capitalisme qu'il a développée au cours des années 80 dans un ouvrage intitulé *The Limits to Capital*. Dans ce livre, Harvey procède à une relecture des concepts et catégories de l'analyse marxienne qui présente à bien des égards des similitudes avec le marxisme traditionnel dont nous avons déjà relevé les limites avec Postone. Toutefois, dans les trois derniers chapitres de cet ouvrage, l'auteur propose un examen systématique de la dimension

---

<sup>24</sup> Nous ne reprendrons pas ici l'essentiel de l'argumentation de Harvey à ce sujet qui est, de toute façon, grandement inspirée de la pensée de Lefebvre. Comme chez Lefebvre, la production de l'espace est, pour celui-ci, un processus dialectique qui se réalise dans l'interaction entre des pratiques spatiales, des représentations de l'espace et des espaces de représentation. Celui-ci ajoutera cependant que chacun des moments de la « triplicité » de l'espace peut être pensé à partir de quatre catégories plus conventionnelles de la pratique, c'est-à-dire à partir de l'espace produit par chacun de ces moments ainsi qu'à partir des problèmes d'accessibilité, des types d'usage et des formes de contrôle de l'espace qui en découlent (Harvey, 1990, p. 219-222).

spatiale du capitalisme qui nous semble être d'une grande pertinence pour la suite de nos travaux, puisqu'il y amorce une exploration approfondie du rôle médiateur de l'espace à chaque moment du procès d'ensemble de valorisation du capital. Plus précisément, il s'attarde à démontrer l'inévitable spatialité des différentes étapes de la circulation du capital. Ses recherches portent donc moins sur les origines spatiales de la valeur – que nous avons cependant réussi à illustrer en articulant les travaux de Lefebvre à ceux de Postone – que sur la centralité de l'espace dans les moments complémentaires de sa réalisation. Toutefois, bien qu'elle soit secondaire à la production, la circulation lui est néanmoins indispensable dans la mesure où elle en est la finalité. À ce titre, les travaux de Harvey ont le mérite d'attirer notre attention sur le fait que ce moment produit lui aussi son propre espace et participe de manière plus générale à la constitution d'une géographie du capitalisme dont l'influence tend à se faire ressentir au-delà des rapports directs entre capital et travail, dans l'ensemble des lieux de consommation et d'interactions de la vie quotidienne. Nous ne nous concentrerons pour l'instant que sur la démonstration faite par Harvey du caractère dialectique des relations spatiales qui interviennent dans la circulation du capital. Ce faisant, nous laisserons temporairement de côté la question de la propriété foncière, qui constitue un autre aspect de la théorie générale de Harvey et sur lequel nous reviendrons ultérieurement.

### 3.1 Les exigences spatiales de la reproduction du capitalisme : le concept de *spatial-fix*

Selon Harvey, pour que la valeur devienne la forme sociale dominante des sociétés capitalistes, deux conditions spatiales doivent être respectées. D'une part, les travailleurs doivent être dépossédés de leur activité vitale et être forcés, pour survivre, d'accéder à un espace qui ne leur appartient pas et dans lequel ils n'ont d'autre choix que de soumettre leur force de travail à une norme temporelle abstraite imposée par les capitalistes. Il y a donc une condition spatiale au travail salarié, celle de la production d'un espace qui contraint l'activité humaine productive au travail salarié. Aussi, et d'autre part, la conversion du travail concret effectué dans cet espace en travail abstrait (en travail social en général) ne peut être achevée qu'en intégrant spatialement, par leur mise en relation dans et par l'espace, l'ensemble des activités productrices de valeur d'usage. L'abstraction du travail n'est alors complétée que si elle trouve dans l'espace les conditions matérielles de sa réalisation par la mise en équivalence des travaux particuliers mesurés en unités de temps abstrait et par la création de

réseaux d'échanges entre les différents lieux de production. L'espace est donc une exigence de l'échange, qui est lui-même indispensable à la réalisation de la valeur. Comme l'avait d'ailleurs déjà souligné Marx, dans les *Théories sur la plus-value*, la valeur d'usage produite par le travail concret ne devient une marchandise universelle ou du travail social que grâce à l'échange international et à l'existence d'un marché mondial qui sont à la fois la condition et le résultat de la production capitaliste (Marx, dans Harvey, 1982, p. 375).

Ces observations sur la centralité de l'espace dans la production et la réalisation de la valeur révèlent qu'il serait en effet difficile d'envisager que celui-ci puisse prendre part à la reproduction d'ensemble du capitalisme sans qu'il ne soit lui-même soumis aux forces contradictoires qui orientent le développement de cette forme de société. Chez Harvey, la dialectique spatiale du capitalisme ne prend pas explicitement, comme chez Lefebvre, la forme d'une opposition entre un espace abstrait et un espace social (concret). Par contre, elle se présente d'une manière analogue et exprime la tension qui résulte, dans la circulation du capital, de la rencontre entre deux exigences géographiques contradictoires de l'accumulation capitaliste, la fixité et la mobilité.

D'abord, chaque moment de ce procès que Marx a décrit de manière détaillée à l'aide de la figure A-M...P...M'-A' (Marx, 1968a, p. 510), se caractérise par une succession d'activités interdépendantes (production, circulation, consommation, échange, reproduction) qui se déroulent inévitablement en un lieu. La reproduction de ce processus d'ensemble nécessite que chacune de ces activités spécifiques se fixe quelque part et produise, tout en devant composer avec les conditions matérielles, sociales et historiques que ce lieu renferme, un espace approprié à sa réalisation. De plus, l'accroissement du capital requiert la mise en relation de ses phases particulières et complémentaires et donc, la formation d'un espace facilitant le passage de l'une à l'autre. Cet espace réalise l'unité des activités qui concourent à la reproduction du capital et préside d'une certaine manière à leur intégration –harmonieuse ou conflictuelle – aux contextes sociaux spécifiques avec lesquels elles doivent interagir. Il se constitue alors ce que Harvey appelle un *spatial-fix*, c'est-à-dire une forme stabilisée de spatialité qui témoigne de la nécessaire immobilisation des rapports sociaux capitalistes dans une configuration spatiale particulière. Comme nous l'avons vu, ces rapports sont traversés de conflits et de contradictions qui, tout en représentant une menace continue pour la

survie du capitalisme, en sont également et surtout la condition de possibilité. Ainsi, l'exigence de territorialité qui s'impose au capitalisme ne reflète pas uniquement l'obligation de traduire les normes abstraites qui le régissent en un espace approprié, mais aussi sa dépendance envers des formes spatialisées de vie sociale concrète. Cette rencontre conflictuelle entre l'usage et l'échange – le concret et l'abstrait – s'effectue évidemment en un lieu qui en médiatise l'issue. Le concept de *spatial-fix* développé par Harvey représente donc une forme de spatialité historiquement spécifique qui participe de la formation d'un compromis entre les diverses oppositions que crée et dont s'alimente le capitalisme. Il procure à son développement la stabilité et la cohérence dont il a besoin pour assurer son maintien dans le temps<sup>25</sup>.

Toutefois, la reproduction du capital ne repose pas uniquement sur sa fixation dans l'espace, mais aussi, à l'inverse, sur sa mise en mouvement perpétuelle. Celui-ci doit donc simultanément être mobile de manière à pouvoir passer d'une phase à l'autre de son procès d'ensemble. Qu'il se présente sous la forme de moyens de production, d'argent ou de force de travail, il doit, par exemple, pouvoir circuler librement des lieux de production aux lieux de consommation et réciproquement, sans que l'espace pourtant nécessaire à l'exécution de chacune de ses phases n'y fasse obstacle. La mobilité du capital est également essentielle à son accroissement constant et particulièrement à la révolution permanente des conditions de production dont il dépend. Le capital se valorise par la conquête de l'espace, de nouveaux marchés et de sites de production plus avantageux ainsi que par la recherche de nouveaux moyens de se soustraire à l'obsolescence de ses formes antérieures de fixation dans l'espace. Enfin, la capacité plus ou moins grande du capital à se mouvoir dans l'espace entre dans la formation de la norme sociale de production, le temps socialement nécessaire. En effet, plus celui-ci est mobile, plus il est en mesure de franchir rapidement les distances et les barrières spatiales qui freinent sa mise en valeur et ce, aussi bien dans l'organisation et la division sociale du travail que dans l'acheminement des marchandises des lieux de production vers les marchés auxquels elles sont destinées. En ce sens, la logique d'accumulation capitaliste tend

---

<sup>25</sup> Harvey (1982, 1989, 1990) parlera, pour décrire l'équilibre précaire que réalise le *spatial-fix*, de *structured coherence*.

toujours vers « l'annulation de l'espace par le temps », c'est-à-dire vers le dépassement du *spatial-fix* qu'elle a elle-même institué.

La double exigence de la reproduction spatiale du capitalisme mise en lumière par Harvey illustre le caractère fondamentalement contradictoire de ce processus. L'accroissement du capital repose sur la production d'un espace qui résulte de l'interaction entre ses besoins opposés de fixité et de mobilité. Même si elle recourt à une terminologie différente, la dialectique esquissée par Harvey est en plusieurs points semblable à celle développée par Lefebvre. Cette tension exprime spatialement l'opposition constitutive des rapports sociaux capitalistes entre la valeur d'usage et la valeur d'échange. La fixité représente en quelque sorte l'immobilité et l'inscription dans une forme concrète de vie sociale qu'impose la production de valeurs d'usage. La mobilité traduit quant à elle l'impératif capitaliste de soumettre cette vie concrète à un mouvement commandé par des mesures abstraites du temps et de l'espace (en distances, en temps de déplacement, en quantités de marchandises produites par heure travaillée dans un environnement scientifiquement configuré...), afin que cette dernière puisse être appropriée sous forme de marchandises comparables et donc, échangeables.

### 3.2 La dialectique de fixité-mobilité dans le procès d'accumulation capitaliste

La tension entre fixité et mobilité se manifeste différemment selon le contexte dans lequel elle s'insère. De plus, elle agit de manière distincte à chaque moment particulier du procès d'ensemble du capital. Plus précisément, l'espace y participe de manière à la fois déterminante et différenciée, selon que le capital s'y présente sous la forme d'une marchandise, de force de travail, d'argent, d'un procès de production, d'un cadre bâti ou d'infrastructures sociales. La description que l'on retrouve dans *The Limits to Capital* de la spatialité particulière des différentes phases de l'accumulation capitaliste a valu plusieurs critiques à Harvey à qui l'on reproche d'adhérer à une conception economiciste du capitalisme qui en évacue la dimension culturelle et sociale (Postone, 2007). L'auteur tentera de corriger cette lacune dans *The Condition of Postmodernity* en faisant valoir aussi bien

l'interdépendance dialectique entre culture et capitalisme<sup>26</sup> que leur soumission commune à la médiation à caractère totalisant que constitue la valeur. Cet aspect sera d'ailleurs brièvement discuté plus loin.

### 3.2.1 La mobilité du capital sous forme de marchandise

La marchandise, qui est à la fois la forme sous laquelle le capital tente de réduire l'activité sociale dans son ensemble, la forme générale sous laquelle se réalise l'échange dans le mode de production capitaliste et la forme structurée et structurante de la pratique (Postone, 2009, p. 204), peut se présenter sous différents aspects : moyens de production, force de travail, monnaie. Pour les fins de son exposé, et surtout parce que la dialectique de fixité-mobilité n'influence pas de la même manière la production de chacune des manifestations particulières de la marchandise, Harvey a choisi de les aborder séparément. Il débute par la marchandise comprise dans le sens le plus commun du terme, comme objet ou chose que produit le travail humain et qui intervient soit dans les actes d'échange ou soit dans la production (comme moyen de production).

Ce type particulier de marchandise apparaît, au premier abord, comme un objet fixe. Cette première observation ne signifie pas pour autant que cette chose soit condamnée à l'immobilité, mais plutôt qu'elle ne dispose pas de la capacité de se mouvoir par elle-même. La mobilité est une qualité qu'acquiert la marchandise une fois qu'elle entre dans des « relations de transport » dont la nature précise peut varier en fonction de ses qualités particulières (poids, fragilité...) (Harvey, 1982, p. 376). Sa mobilité dépend d'une activité humaine qui permet de la déplacer d'un endroit à un autre, par exemple, du lieu de sa production vers le lieu de son échange ou de sa consommation. Le transport des marchandises est donc une condition essentielle à la réalisation de leur valeur d'usage, et par conséquent à la réalisation de la valeur en général. Mais, pour Harvey, tout comme pour Marx d'ailleurs, les relations de transport font également partie du processus de production. À ce titre, elles interviennent dans la formation de la valeur des marchandises en affectant l'objet du travail d'un changement matériel, un changement de localisation (ibid, p. 377).

---

<sup>26</sup> Le sous-titre de cet ouvrage, publié en 1990, est d'ailleurs *An Inquiry into the Origins of Cultural Change*.

L'espace entre alors dans la production en faisant de la mobilité des marchandises le produit d'un travail particulier intégré au procès général de travail et qui confère à ces dernières une partie de leur utilité. Après tout, les marchandises ne sont utiles que lorsqu'elles sont accessibles à ceux qui en font usage.

Comme facteur de production, le transport des marchandises est également soumis à la fixation des relations qu'il fait intervenir dans un espace qui en permet la réalisation. En effet, cette activité productive engage des investissements qui sont immobilisés dans des infrastructures et des technologies (autoroutes, camions, chemins de fer, aéroports, réseaux de fibre optique et de transmission par satellite) visant à rendre la circulation des marchandises toujours plus rapide, plus efficace et moins dispendieuse. La fixité des infrastructures de transport est donc essentielle à la mobilité des marchandises en ce qu'elle détermine les conditions particulières dans lesquelles s'effectuent les déplacements des produits du travail. Par contre, cette exigence représente un obstacle potentiel à l'accroissement des profits puisque les infrastructures de transport peuvent, dans un contexte de forte compétition entre les capitalistes, rapidement devenir obsolètes. Celles-ci ne contribuent à valoriser le capital investi en elles que lorsqu'elles ne sont pas concurrencées par d'autres moyens de transport ou technologies plus efficaces. Si l'espace de la production et de la circulation des marchandises est modifié par le développement d'infrastructures de transport, il en va de même pour les investissements qui chercheront à se fixer dans les lieux qui leur offriront une plus grande mobilité (ibid, p. 378). Le développement inégal des relations de transport résultant de la compétition entre les capitalistes se traduira alors par des mouvements de capitaux favorisant des régions au détriment d'autres et produira du même coup des configurations spatiales en perpétuel changement reflétant la dimension inévitablement géographique de l'inégal développement du capitalisme.

### 3.2.2 La mobilité de la force de travail

Considérée spatialement, la force de travail se distingue, selon Harvey, des autres marchandises par sa capacité à se déplacer d'elle-même d'un endroit à un autre. Au-delà de son caractère en apparence trivial, cette affirmation renferme les conditions de possibilité aussi bien idéologiques que pratiques de la formation des sociétés capitalistes. La mobilité de

la force de travail et des individus en général occupe une place fondamentale dans la conception bourgeoise des libertés individuelles. Elle renvoie à la liberté dont dispose en principe chaque individu d'agir conformément à sa propre volonté, de contracter et de s'associer à qui bon lui semble (ibid, p. 380). Dans les sociétés capitalistes telles que Marx les a décrites dans le premier livre du *Capital*, les travailleurs « jouissent » de cette liberté d'une double manière : d'une part, ceux-ci sont libres disposer de leur travail en tant que marchandise qui leur appartient; d'autre part, ils sont libres de tout autre possession dans la mesure où ce travail constitue leur unique propriété qu'ils sont désormais forcés de vendre à un capitaliste pour survivre. Ces deux aspects de la définition bourgeoise de la liberté donnent les conditions de la mobilité de la force de travail.

Dans un contexte où une majorité de la population, la classe des travailleurs, est privée de la possession des moyens d'assurer sa subsistance, la liberté de mouvement et de choix dont dispose en principe chaque individu est confrontée dans la pratique à d'importantes contraintes. La principale s'exprime dans l'obligation au travail salarié. La dépendance du travailleur envers le capital le force à se rendre disponible pour ce dernier où qu'il se trouve. Cette exigence se traduit spatialement par une mobilité imposée à la force de travail qui, en plus de devoir être versatile et indifférente au contenu de la tâche qu'on lui confie, doit également se déplacer au gré des cycles d'accumulation du capital et de la destination changeante des investissements.

La mobilité de la force de travail relève donc moins de l'autonomie des individus que des impératifs d'accumulation du capital. Cependant, celle-ci n'est pas seulement soumise au besoin de mouvement du capital, mais aussi à sa contrepartie, c'est-à-dire à son besoin tout aussi fondamental de fixité. En effet, la valorisation du capital exige également que celui-ci développe des moyens de retenir la force de travail dans les lieux où il s'établit, même temporairement. Ainsi, pour que celle-ci lui soit disponible en tout temps, elle doit pouvoir trouver en ces lieux des conditions assurant sa reproduction qui lui soient minimalement satisfaisantes et susceptibles de la convaincre d'y rester : programmes de sécurité sociale et d'accès à la propriété, normes du travail, politiques d'immigration, établissements d'enseignement, de santé, etc. Par contre, l'ensemble de ces mesures ne se mettent pas en place instantanément. Elles se développent généralement sur de longues périodes de temps

dans un contexte social et historique particulier qui intervient lui aussi dans la manière particulière dont elles s'implantent sur un territoire. Ces efforts pour attirer une main-d'œuvre que l'on souhaite par ailleurs mobile et flexible se traduisent alors par la formation d'un *spatial-fix* adapté aux conditions et aux besoins de production locaux du moment, mais qui, sous l'influence de la concurrence capitaliste et de la transformation constante des techniques de production qui en découle, peut rapidement constituer un obstacle à la reproduction à long terme de la capacité d'accumulation dans cet espace spécifique. En d'autres termes, la nécessaire fixité des conditions locales de reproduction de la force de travail les expose toujours au risque d'être dépassées par de nouvelles pratiques développées ailleurs et ainsi de ne plus être aussi attirantes qu'elles ne l'étaient à l'origine. Dans ce cas, le désavantage compétitif régional qui en résulte place la classe capitaliste devant un dilemme géographique dont l'issue sera déterminante pour la trajectoire éventuelle du capitalisme. Ce dilemme sera ressenti différemment selon le degré de mobilité des investissements affectés par cette dévaluation : certains capitalistes auront intérêt à soutenir le compromis spatial local, alors que d'autres tenteront de le transformer ou encore de s'en libérer en déplaçant leurs activités dans un endroit qui leur sera plus favorable.

Il serait pour le moins réducteur de limiter notre examen de la spatialité de la force de travail à son rôle de support à la dynamique capitaliste. Il faut également considérer la manière dont la résistance qu'elle lui oppose affecte son évolution. Ainsi, la mobilité n'est pas pour celle-ci uniquement la conséquence des contraintes que lui impose le capital, mais elle représente aussi l'opportunité d'échapper à la domination ainsi que l'espoir de trouver ailleurs une vie meilleure (ibid, p. 384). Toutefois, comme les déplacements impliquent de laisser derrière soi réseaux sociaux et familiaux, protections institutionnelles et culture, les travailleurs en tant que classe font eux aussi face à un choix géographique. Deux possibilités s'offrent ainsi à eux : partir à la recherche des conditions de vie plus acceptables ou rester et se battre pour tenter d'améliorer leur sort (ibid). Dans l'un ou l'autre des cas, les conflits qui en résulteront influenceront de manière déterminante la configuration spatiale d'ensemble du capitalisme et donc, les conditions de sa reproduction.

### 3.2.3 La mobilité du capital-argent

L'argent est sans contredit la marchandise la plus mobile. D'une part, le temps et les risques associés à sa circulation ont considérablement été réduits au cours des derniers siècles grâce à la création d'institutions telles que les banques, le crédit, les monnaies fiduciaires et grâce au développement de technologies contribuant à l'accélération des transferts d'argent d'un endroit à l'autre. D'autre part, bien qu'il ne confère pas nécessairement le même pouvoir d'achat à ceux qui le détiennent en raison des différences de prix entre les régions, le capital-argent a la même valeur relative partout sur la planète, ce qui signifie qu'au même moment, une même quantité de monnaie pourra être échangée contre une quantité semblable d'une autre sans égard à l'endroit où a lieu la transaction. La valeur relative du capital-argent exprimée dans sa mobilité implique ainsi l'existence de plusieurs monnaies, ou différentes manifestations du capital-argent en général, qui tiennent en revanche leur source dans une forme fixe d'organisation sociale, l'espace national. En effet, les systèmes monétaires reposent tous sur le support d'un État national, sur l'encadrement que chacun impose à son système bancaire et sur les orientations que chacun donne à sa politique monétaire. La monnaie apparaît dès lors comme une production institutionnelle (Simmel, 1977; Pineault, 2003; Ingham, 2004) déterminée dans un contexte et par des intérêts territoriaux bien précis. Ce caractère spatialisé de la monnaie est un élément déterminant de la position relative de chaque espace national dans le procès global de reproduction du capital et constitue un puissant instrument dans la lutte que chacun mène aux autres pour attirer des capitaux de plus en plus mobiles. Ainsi, chaque État adoptera une stratégie monétaire visant à profiter le plus possible de sa position sur les marchés internationaux. Par exemple, les pays exportateurs auront tout avantage à dévaluer leur monnaie de manière à rendre les marchandises produites sur leur territoire plus intéressantes dans les pays dont la devise nationale est plus forte. En ce sens, la différenciation monétaire est un élément important de l'hégémonie territoriale qu'exercent certains pays sur d'autres qui ont moins de contrôle sur leur politique monétaire. On a d'ailleurs expliqué de cette manière l'opposition des États-Unis face à l'adoption d'une monnaie mondiale lors de la négociation des accords de Bretton Woods.

### 3.2.4 La localisation du procès de production

Toute activité ou tout procès de production a un lieu et ce lieu prend une part active dans sa réalisation. À ce stade de notre recherche, cette affirmation ne nécessite pas davantage d'explications. Ce qui mérite toutefois d'être précisé, c'est la manière dont se détermine la localisation des activités productives particulières qui entrent dans la reproduction d'ensemble du capitalisme. Le choix d'un site de production n'est pas fortuit. Il dépend des avantages géographiques que présente ce lieu. Ceux-ci ne se limitent pas seulement à ses propriétés physiques (proximité d'un cours d'eau ou d'une ressource naturelle particulière par exemple), mais ils incluent également les conditions sociales que ce lieu a à offrir et dont nous avons amorcé la description : disponibilité d'une main d'œuvre formée en fonction des besoins de la production, disponibilité d'un système de transports des marchandises et des individus, proximité d'infrastructures sociales assurant la reproduction de cette main d'œuvre et conditions monétaires favorables. Même si, à un moment donné, l'ensemble de ces conditions sont réunies, la sélection d'un site de production comporte toujours un risque important, celui de voir les investissements qu'elle nécessite dévalués par l'émergence, dans un autre lieu, de conditions de production encore plus propices. L'irréversible immobilisation du capital qui accompagne tout acte de production est donc constamment susceptible d'être dépassée par une activité concurrente. La compétition que se mènent les capitalistes pour l'espace est cependant limitée par le fait qu'une fois le choix d'un lieu de production arrêté, la mobilité du capital fixé dans cette activité se trouve réduite par les pertes importantes que sa délocalisation entraînerait. À ce moment, il peut devenir plus avantageux d'investir dans de nouvelles technologies ou moyens de production que de tenter de combler un éventuel retard en déménageant ailleurs ses activités productives. La mobilité exigée par la concurrence spatiale inter-capitaliste ainsi que l'immobilisation inhérente à tout investissement constituent donc deux aspects géographiques contradictoires et pourtant essentiels de l'accumulation capitaliste. Ceux-ci seraient même au cœur des crises périodiques que traverse le capitalisme. C'est du moins l'hypothèse soutenue par l'historien Robert Brenner selon qui la décroissance des années 1960 et le déclin du compromis fordiste-keynésien d'après-guerre seraient attribuables d'une part à la compétition entre les capitalistes pour l'appropriation toujours plus grande de la plus-value et, d'autre part, aux

investissements croissants et consentis à cette fin dans un capital fixe dont les coûts ont progressivement cessé d'être compensés par l'augmentation des revenus qu'ils devaient générer (Brenner, 2006).

### 3.2.5 Les intérêts résultant de la fixation du capital

La concurrence au sein même de la classe capitaliste n'est cependant pas le seul facteur qui intervient dans la résolution du dilemme entre fixité et mobilité du capital. La production d'un *spatial-fix*, c'est-à-dire d'un compromis spatial entre ces deux forces opposées, engage la participation d'autres acteurs. Parmi ceux-ci, les banques occupent une place centrale dans une économie capitaliste en produisant la monnaie de crédit essentielle aussi bien à l'expansion territoriale du capital<sup>27</sup> qu'à sa fixation dans des activités productives, dans le financement hypothécaire ou la consommation. De plus, elles sont appelées à jouer un rôle primordial dans la régulation des deux besoins spatiaux contradictoires du capital qui sont exprimés par les intérêts parfois divergents entre les deux types d'agents dont elles sont les intermédiaires, les créanciers et les débiteurs. Alors que les premiers prêtent aux banques dans l'espoir qu'elles génèrent un maximum d'intérêts en saisissant toutes les occasions de revenus et ce, sans égard à leur localisation, les seconds sont à la recherche d'un financement stable leur permettant de fixer leurs activités en un lieu qui leur sera difficile de quitter à court terme sans courir le risque de subir des pertes. Dans ce contexte, les banques sont également exposées aux exigences d'immobilisation du capital qui incombent à leurs débiteurs et peuvent ainsi se retrouver dans une situation où elles auraient davantage intérêt à défendre les actifs territoriaux qu'elles détiennent que l'accroissement du capital en général. En conséquence, et en raison des importants revenus que génèrent leurs activités, celles-ci sont loin d'adopter une attitude de neutralité face à leurs créanciers et débiteurs. L'instrument principal dont elles disposent pour encadrer les relations entre ces derniers est le taux d'intérêt. Nous nous intéresserons plus loin à cette question en étudiant l'évolution de l'encadrement juridique du prêt hypothécaire. L'hypothèque est un instrument financier qui

---

<sup>27</sup> En effet, et surtout depuis l'ouverture des marchés nationaux aux investissements étrangers, celles-ci ont réalisé d'extraordinaires rendements en finançant la mobilité du capital bien au-delà des limites des territoires qu'elles desservaient traditionnellement. Ce changement dans la territorialité des banques entraîne également une mutation importante de leur fonction sociale (Mayer, 1998).

revêt un intérêt particulier dans la mesure où il représente une anticipation financière des revenus générés par la propriété du sol et qu'à ce titre, il réalise l'arrimage entre la finance et l'espace.

Le capital financier et le capital productif ne sont toutefois pas les seuls à avoir des intérêts dans la valorisation des capitaux investis dans une région. Il en va de même pour d'autres acteurs qui, bien qu'ils n'interviennent pas directement dans la production de la valeur, sont dépendants de celle-ci et ont avantage à ce que les investissements immobilisés en un lieu demeurent en place et continuent d'être profitables. Les propriétaires fonciers sont particulièrement touchés par cette situation dans la mesure où leurs revenus, les rentes qu'ils tirent de l'usage du sol ne sont pas mobiles et dépendent des profits générés par une activité productive qui l'est davantage. Nous aurons l'occasion d'approfondir le rôle important que joue la propriété foncière dans la reproduction du capitalisme. Nous verrons notamment que le marché de l'immobilier participe d'une manière non négligeable à la coordination des activités capitalistes dans l'espace et donc à la production d'une géographie du capitalisme. Plus précisément, les propriétaires fonciers ont tout avantage à offrir des espaces conformes au type de compromis spatial entre mobilité et fixité que recherchent les capitalistes, de manière à en retirer le maximum de rente. Ces rentes, qui représentent le prix du sol et qui proviennent d'une anticipation de l'usage (productif ou consommé) de l'espace, orientent les investissements en capital dans le sol. Ainsi, même si elle s'inscrit dans un rapport de distribution avec le capital, la propriété foncière est néanmoins essentielle à sa reproduction. D'une part, elle prive ceux qui ne possèdent pas de capital d'un accès direct au sol. D'autre part, en coordonnant les conditions d'usage de l'espace, elle contribue à déterminer l'inégale structure géographique de la production, de l'échange, de la consommation, de la division technique du travail dans l'espace et des espaces de reproduction dont s'alimente le capitalisme (Harvey, 1982, p. 369). C'est pourquoi, la thèse de la transition vers un régime d'accumulation financiarisé qui sera présentée à la fin de cette thèse devra également considérer ce qui nous semble être sa condition spatiale, soit la possibilité d'une financiarisation concomitante de la propriété foncière ou du moins d'une évolution de celle-ci favorable aux transformations récentes du capitalisme.

Les exemples du capital bancaire et de la propriété foncière nous serviront également à illustrer une autre conséquence importante de l'exigence de fixité du capital, en l'occurrence la production, dans les espaces qui en résultent, d'une convergence d'intérêts parmi des acteurs qui, bien qu'ils s'opposent régulièrement pour l'appropriation d'une part plus grande de la richesse sociale, doivent parfois s'unir pour consolider le potentiel d'accumulation qu'offre l'espace qu'ils partagent et auquel ils sont attachés. La géographie du capitalisme n'est donc pas uniquement le reflet des forces visant à libérer le capital de la contrainte de l'espace, mais bien aussi celui des intérêts contradictoires que produit cette obligation. En d'autres termes, l'espace servant de médiation à la reproduction du capitalisme est aussi modelé par la formation d'alliances ponctuelles ou permanentes (Harvey, 1982, 1990; Gottdiener, 1986; Jessop, 1997) engagées dans la promotion d'un territoire en tant que pôle d'attraction pour les investissements. Ces alliances ne rassemblent pas seulement les banquiers, les propriétaires fonciers et les industriels d'une région, mais d'autres acteurs qui, tout comme ces derniers, sont également dépendants du capital. Les États y sont habituellement très actifs et sont régulièrement appelés à investir dans la croissance des activités capitalistes situées sur leur territoire. Leur capacité d'investissement est elle aussi soumise au capital puisqu'elle provient de ponctions (fiscales) prélevées à l'intérieur de leurs frontières. Enfin, il n'est pas rare de voir des représentants syndicaux prendre part à ces alliances de promotion territoriale. Cette fois, c'est la dépendance des travailleurs au salariat et à la création d'emploi qui les incite parfois à joindre les rangs de ces coalitions. Harvey dira que la lutte qui les oppose au capital pour l'amélioration de leurs conditions d'existence peut également les mener à s'unir à ce dernier dans le but de solliciter de nouveaux investissements, de nouveaux emplois et, par la même occasion, d'éviter d'avoir à se déplacer à la recherche de nouveaux moyens de subsistance<sup>28</sup>.

---

<sup>28</sup> Ce phénomène, particulièrement fréquent dans les villes, a conduit certains auteurs postmodernes à défendre l'idée selon laquelle les classes sociales ne seraient plus des catégories pertinentes à la compréhension du capitalisme contemporain. Autrement dit, la lutte pour l'espace essentielle à la reproduction du capitalisme serait un phénomène qui dépasserait la simple division marxienne entre le capital et la force de travail en ce qu'elle se traduirait souvent par la formation d'alliances entre des classes que Marx décrivait comme antagoniques (Gottdiener, 1986). Cette lecture néglige cependant un aspect important de la domination capitaliste. Selon Postone, la domination capitaliste se caractérise précisément par le fait qu'elle est fondée sur une médiation totalisante (la

### 3.3 La production de lieux et la reproduction du capitalisme

La description que fait David Harvey de la double exigence géographique de fixité et de mobilité du capital et de sa participation aux différents moments de la circulation du capital permet de mettre en lumière le rôle médiateur déjà évoqué de l'espace dans ce processus d'ensemble. Elle révèle plus précisément le paradoxe sur lequel ce mouvement repose et en vertu duquel la généralisation de la logique capitaliste à l'ensemble des espaces de la pratique (espaces de production, de consommation et de la vie quotidienne) n'est possible que grâce au développement inégal des forces productives et des conditions de production dans des lieux différenciés<sup>29</sup>. L'expansion et la survie du capitalisme sont alors, selon Harvey, tributaires de la production de disparités (sociales, de pouvoir, etc.) entre différents lieux et de la mise en concurrence de ces espaces pour la création et l'appropriation des conditions les plus favorables à l'accumulation. Considérée uniquement en termes géographiques, la reproduction du capitalisme est donc mue par une compétition spatiale visant à la fois à distinguer les divers sites de l'activité sociale ainsi qu'à s'approprier ceux où sont concentrés les institutions et instruments du pouvoir. Cette compétition n'est, comme nous l'avons vu, pas seulement commandée par la logique abstraite du capitalisme, mais elle est également alimentée par les rapports concrets et conflictuels qu'entretiennent les forces contradictoires qui habitent ces lieux et qui par ailleurs lui sont soumis. En d'autres termes, les différences entre les lieux produits par les sociétés capitalistes et la manière dont est menée cette concurrence pour l'espace dépendent des conditions sociales spécifiques que l'on y retrouve et aux compromis parfois précaires qui résultent de leur rencontre avec le capital. De même, parce qu'elles sont vitales à l'activité capitaliste, les relations sociales localisées qui interviennent dans la production de différences ne se déploient pas en vase clos ou de manière autonome. La pérennité des rapports sociaux capitalistes exige que ces lieux

---

valeur), dont le pouvoir coercitif se fait sentir chez tous les individus, qu'ils soient capitalistes ou travailleurs. En ce sens, loin d'exclure la possibilité d'alliances entre les classes objectivement antagoniques qu'il produit, le capital favorise au contraire leur formation, en tant que moments essentiels de la dynamique de transformation-reconstitution qui préside à la reproduction de son pouvoir de domination.

<sup>29</sup> Le concept de lieu est en fait une traduction – la nôtre – du terme anglais *place*. Harvey l'utilise pour désigner les différents sites de la pratique sociale qui composent l'espace social et qui jouent un rôle essentiel dans la reproduction de ce dernier. Voir à ce sujet le texte intitulé « *From space to place and back again : Reflections on the condition of postmodernity* », dans Harvey (1996).

différenciés soient intégrés à un certain ordre d'ensemble. Ainsi, le *telos* propre au monde capitaliste met en relation les divers sites de sa reproduction, ce qui fait de l'espace global qui en résulte non pas une distribution géographique de lieux d'activité isolés, mais plutôt une organisation dans l'espace de relations sociales contribuant chacune à leur manière à le reconstituer sur de nouvelles bases (Massey, 1993).

La compétition pour l'usage et le contrôle de l'espace ne se déroule cependant pas sur le seul plan des pratiques. Harvey souligne en effet que le pouvoir d'attraction de certains lieux dépend également de leur capacité à mobiliser des représentations (Harvey, 1996). La lutte pour l'espace en est donc également une pour les représentations de l'espace. Elle puise dans les symboles, l'imaginaire et la culture issus de l'évolution historique de la vie en ces lieux pour construire leur pouvoir (Zukin, 1992) ou leur attractivité (Jessop, 1997). La particularité de chacun de ces espaces qui leur vaut une reconnaissance ou un statut plus ou moins importants provient bien sûr du fait qu'ils sont occupés et qu'ils suscitent des pratiques variées. Mais, comme le fait remarquer Bélanger (2005) :

occuper un lieu, ce n'est pas seulement [...] habiter des bâtiments, circuler dans des rues, vagabonder dans des espaces publics; c'est aussi le raconter, le traduire en légendes, rêver ses formes futures, le peupler de doutes et de certitudes, et intégrer ceux que la mémoire collective leur attribue. (Bélanger, 2005, p. 15)

Ainsi, l'imaginaire secrété par la vie sociale localisée – ou fixée géographiquement – constitue un aspect important de la compétition capitaliste pour l'espace. Il peut être mis à contribution pour donner confiance ou éveiller les passions au sujet d'un lieu et donc, pour orienter les pratiques qui s'y déploient.

Ces explications sur le caractère dual de toute pratique ou représentation visant la reproduction spatiale du capitalisme permettent de faire progresser l'idée proposée par Lefebvre selon laquelle la spatialité du capitalisme, tout comme sa temporalité, prendrait forme dans l'articulation entre deux logiques contradictoires et cependant complémentaires. L'analogie évoquée plus haut entre la dialectique spatiale présentée par Lefebvre et celle que l'on retrouve chez Harvey semble se préciser davantage. D'une part, la mobilité du capital serait en quelque sorte la fin recherchée par le processus abstrait de mise en équivalence et d'homogénéisation des espaces décrit par Lefebvre. Elle exprimerait l'impératif capitaliste

d'annulation de l'espace par le temps, c'est-à-dire la nécessité de réduire à la fois la distance séparant les divers pôles d'activité ainsi que les différences sociales que rencontre le capital dans ses déplacements. Selon Harvey, la réalisation de cette exigence se traduirait, dans l'histoire du capitalisme, par un phénomène de compression spatio-temporelle (*time-space compression*; Harvey, 1990) visant à éliminer les obstacles à la valorisation du capital que représentent l'espace et le temps historiques par leur insertion dans un univers de pratiques vidé de son contenu social et lui-même soumis à des contraintes de réduction quantitative de ses dimensions temporelle et spatiale ainsi reconstituées.

À l'inverse, la fixation dans l'espace serait la condition de toute forme de vie sociale. Dans le cas des sociétés capitalistes, elle serait la source de l'hétérogénéité et de la concrétude essentielles à leur reproduction. La fixité exprimerait la dépendance du capitalisme envers l'espace, et plus particulièrement envers la création de lieux assurant la matérialisation des pratiques différenciées dont il se nourrit. Le lieu serait en définitive l'exigence matérielle de la production de l'espace social décrit par Lefebvre et dont émanent l'utilité et la valeur d'usage, soit les conditions de possibilité de l'échange capitaliste. Le capital ne peut donc jamais se soustraire complètement à la contrainte spatiale qui s'impose à lui. Il peut tenter d'en diminuer les effets ou de reconstituer l'espace selon ses normes abstraites, mais ce processus implique lui aussi un recours à l'immobilisation et donc, à la production de lieux. Même le capital financier, la forme la plus abstraite et la plus mobile de capital, exige, comme nous en discuterons au chapitre 7, un passage par l'espace. En ce sens, toute étude de l'espace dans le capitalisme nécessite que l'on tienne compte de la fonction médiatrice qu'il remplit. C'est bien d'ailleurs ce que Harvey entend lorsqu'il déclare « *spatial organization is necessary to overcome space* » (Harvey, 1982). Pour lui, tout comme pour Lefebvre, la fixation dans l'espace n'est ni la condition ni le résultat de l'activité capitaliste, mais les deux en même temps.

DEUXIÈME PARTIE

LA FIXATION DU CAPITAL DANS LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE.  
LA PRODUCTION DES CONDITIONS SPATIALES ABSTRAITES  
DE LA REPRODUCTION ÉLARGIE DU CAPITALISME

Introduction à la deuxième partie. Retour sur la question de l'espace comme concept sociologique

Dans la première partie de cette thèse, nous avons présenté le cadre théorique d'analyse dont s'inspirera la suite de notre travail. Celui-ci jette les bases d'une théorie de la spatio-temporalité des médiations du capitalisme. Ce cadre d'analyse est, rappelons-le, le fruit d'une tentative d'articuler les uns aux autres les quatre éléments théoriques suivants :

- 1) la théorie critique du capitalisme chez Moishe Postone;
- 2) les propositions en faveur d'une théorie spatio-temporelle du capitalisme dégagées de notre lecture critique des travaux de Postone;
- 3) la pensée spatiale d'Henri Lefebvre;
- 4) les travaux de David Harvey sur les exigences spatiales de la reproduction du capitalisme.

Avant d'entreprendre l'étude plus attentive de l'une des dimensions importantes de la spatialité capitaliste, à savoir la propriété foncière, il nous semble utile de faire le point sur les éléments les plus importants qui se dégagent de notre lecture de Postone, Lefebvre et Harvey et de les reformuler de manière synthétique afin de préciser en quoi ils nous permettent d'aborder l'espace comme une catégorie d'analyse sociologique aussi fondamentale que la temporalité.

La définition de l'espace que nous avons tenté d'esquisser a d'abord été construite négativement, par une identification des aspects auxquels celui-ci ne peut être réduit. Ainsi, l'espace ne se limite pas aux objets physiques et quantitativement mesurables qui se donnent à l'observation. Il n'est pas non plus le reflet d'un processus de constitution sociale plus fondamental, et ce, peu importe que l'on considère que ce procès exprime la tendance inhérente à l'être humain d'adapter son environnement à ses besoins subjectifs, comme le suggère le champ d'étude de l'écologie urbaine, qu'il satisfasse les exigences de consommation du capital par le biais du développement urbain (Castells) ou encore qu'il serve de contenant neutre au déploiement de la dynamique essentiellement temporelle du capitalisme (Postone). Enfin, et à l'inverse, l'espace n'est pas en position de domination face au temps et ne se limite pas au rôle destructif qu'il joue dans le capitalisme en tant que négation de la temporalité (Fischbach).

Bien qu'il soit effectivement modelé par les comportements et rapports sociaux qui s'y réalisent et que la forme objective sous laquelle il se présente exerce une contrainte sur l'activité sociale qui en fait la rencontre, l'espace tel que nous l'avons compris à la lumière de notre critique de Postone et de notre résumé des travaux de Lefebvre est plus que la somme de ces caractéristiques. Il s'agit d'une catégorie constitutive de la réalité sociale tant objective que subjective qui s'insère dans une relation égalitaire et d'interdépendance dialectique avec le temps. En ce sens, l'espace constitue une médiation sociale qui est à la fois le résultat et la composante déterminante des rapports entrant dans la formation du monde social (la société). Lorsque Lefebvre affirme que « chaque société produit son espace » (Lefebvre, 2000, p. 40), il faudrait ajouter, en toute cohérence avec la pensée de cet auteur, que toute société est également produite par son espace. Le pouvoir de constitution sociale dont celui-ci est investi provient de ce qu'il intervient dans la construction de tous les aspects de l'existence humaine. Il y participe plus précisément d'une triple manière : il forme à la fois le cadre d'une pratique nécessairement spatialisée (le perçu), la base d'une représentation symbolique du monde (sous la forme de représentations de l'espace, le conçu) et le lieu de l'intégration des ces deux premières dimensions en un « vécu » significatif (dans des espaces de représentations).

Lefebvre a cependant cru bon de préciser à la suite de sa célèbre déclaration qu'en produisant l'espace, chaque société ne crée pas n'importe quel espace, mais « le sien » (ibid). En même temps qu'il a voulu attirer l'attention sur la fonction transhistorique de l'espace dans la formation de toute société, il souligne de cette manière que l'étude de l'espace n'a véritablement d'intérêt que lorsqu'elle est appliquée à comprendre la société en ce qu'elle a de spécifique. Dans l'esprit de Lefebvre, il ne peut y avoir d'espace en général, justement parce qu'il est indissociable des rapports sociaux historiquement déterminés qui lui donnent naissance et dont il contribue à la reproduction. L'espace est donc, comme le temps chez Postone, avant tout une médiation immanente produite de l'intérieur par une forme sociale particulière. Nous avons vu, toujours avec Lefebvre, que dans les sociétés capitalistes, la production de l'espace est soumise à un processus d'abstraction semblable à celui qui, dans la théorie marxienne, s'empare de la temporalité. Cet auteur nous a permis de mettre en évidence la participation essentielle de l'État à la formation de cet espace abstrait qui crée les conditions d'une production proprement capitaliste qui doivent être maintenues pour en

assurer la reproduction élargie. Il a également fourni d'importantes explications sur la manière dont l'abstraction de la valeur se traduisait spatialement. Selon lui, les composantes de l'espace (le perçu, le conçu et le vécu) font l'objet d'une abstraction qui s'opère en trois temps : par homogénéisation, fragmentation et hiérarchisation. Ce procès a des effets similaires à ceux de la dynamique temporelle observée par Postone dans la mesure où il transforme l'espace et le reconstitue pour en faire le lieu d'activités et de représentations plus favorables à l'accumulation capitaliste que les espaces traditionnels précapitalistes.

Bien que l'une des principales propriétés de l'espace soit de capter l'activité sociale et d'en permettre la matérialisation, celui-ci n'en constitue pas uniquement le site de la fixation. Il est aussi produit par des mouvements et des déplacements qui trouvent en lui leurs conditions de réalisation. Au sein des sociétés capitalistes, cette dimension duale de l'espace, en tant que moment d'immobilisation et de circulation, se manifeste dans la double contrainte de fixité et de mobilité qui s'impose au capital à chaque étape de son procès d'accumulation. Chez Harvey, cette exigence contradictoire est comprise comme une conséquence de la propension inhérente au capital à renouveler constamment les bases de sa reproduction afin d'assurer sa croissance permanente. De manière plus précise, la dynamique sociale qui incite celui-ci à rechercher des niveaux toujours plus élevés de productivité se traduit spatialement, autant dans la sphère de la production que dans celle de la consommation, par une concurrence active pour les espaces qui d'un côté répondent à son incontournable besoin de fixation, mais qui de l'autre, favorisent l'accélération de ses déplacements et réduisent son temps de passage dans toutes les phases de son circuit A-M...P...M'-A'. Ces aller-retour entre le mouvement et l'immobilité révèlent, selon Harvey, la tendance encore une fois spécifique au capital à l'annulation de l'espace par le temps (ou à la compression spatio-temporelle) qui le pousse à rechercher des moyens de lever les obstacles potentiels à l'accumulation qui accompagnent sa nécessaire fixation dans l'espace tout en limitant sa dépendance à son égard. À la lumière de cette explication, l'espace proprement capitaliste prendrait ainsi forme dans la nécessité d'assujettir la fixité à la mobilité et non dans le mouvement inverse.

Enfin, le capital n'est pas le seul à s'approprier l'espace des sociétés que l'on dit pourtant capitalistes. Cette affirmation en apparence contradictoire trouve une explication chez les trois auteurs dont nous avons présenté les travaux. Nous avons vu avec Postone que, en plus

de reproduire les bases de l'accroissement permanent du capital, la dialectique totalisante de transformation-reconstitution qui lui procure son dynamisme historique produit simultanément les conditions de son propre dépassement. Cela signifie que même si elles sont une création du capital, celles-ci portent en elles un potentiel de pratiques non capitalistes (ou anticapitalistes) qui ne peuvent se réaliser que par la médiation de l'espace. Lefebvre propose quant à lui d'expliquer la possibilité d'une appropriation non capitaliste de l'espace par le caractère fondamentalement conflictuel de celui-ci. Pour lui, la production de l'espace est un processus dont on ne peut jamais prédire l'issue parce qu'il fait intervenir des forces sociales antagoniques et dont la rencontre a pour effet de reconfigurer l'assise spatiale sur laquelle elles se déploient. C'est pourquoi il n'exclut pas qu'en certains endroits le capital puisse perdre cette lutte pour l'espace et que les pratiques qui en émergent puissent échapper à son emprise complète. Finalement, dans les textes de Harvey que nous avons étudiés, celui-ci a abordé cette dimension conflictuelle de l'espace à l'aide du concept de *spatial-fix*. Ce concept désigne la forme territoriale qui résulte de la rencontre en un même lieu du capital et des forces sociales dont il se nourrit. Cependant, chez Harvey, le *spatial-fix* est par définition capitaliste puisqu'il exprime la manière dont le capital résout spatialement les conflits que crée son développement dans une région. En ce sens, il s'agit d'un compromis qui ne remet pas en question le mode de production capitaliste, mais qui représente les aménagements auxquels le capital a dû consentir pour s'y établir et y assurer sa croissance. Bien que le concept de *spatial-fix* ne permette pas d'envisager une appropriation de l'espace qui soit entièrement soustraite à la logique capitaliste – il s'agit en fait d'une question dont Harvey (1990, 1996) traitera ailleurs que dans *The Limits to Capital* –, il révèle toutefois que la production de l'espace par le capital n'est pas un processus uniforme et unilatéralement soumis au pouvoir abstrait de la valeur. Il fait également intervenir des acteurs qui s'y opposent et qui, de cette manière, influencent la trajectoire spatiale du développement du capitalisme.

#### De l'espace capitaliste en général à sa manifestation dans la propriété foncière

La spatialité capitaliste aux multiples dimensions (abstraction, triplicité, fixité-mobilité, conflictualité) prend forme de différentes manières selon la sphère d'activité et le mode particulier sous lequel le capital se présente. Nous avons vu avec Harvey que le capital

pouvait notamment se manifester sous une forme industrielle, commerciale, financière ou foncière et que dans chacun de ces moments, il ne pouvait se réaliser sans le concours de l'espace.

D'abord, la création de valeur implique que le capital se fixe dans un procès de production. La valorisation du capital industriel (ou productif) n'est alors possible que par la médiation d'un espace qui tend de plus en plus à être dominé par un capital fixe. La production d'un tel espace est aussi intimement liée à la problématique précédemment exposée de la mobilité de la main-d'œuvre. Le capital commercial dépend quant à lui d'une spatialité particulière qui, cette fois, émerge des besoins contradictoires de mobilité et de fixité du capital. Ceux-ci exigent d'une part la recherche constante dans l'espace de nouveaux débouchés pour la production capitaliste et, d'autre part, l'immobilisation des investissements dans des infrastructures qui permettent la consolidation de ces marchés. Un troisième mode de fixation voit le jour lorsque le capital revêt sa forme monétaire et financière. Tout comme le capital commercial, celui-ci est également soumis à une exigence spatiale contradictoire. La principale qualité du capital financier et monétaire est d'être liquide, c'est-à-dire d'être universellement reconnu comme moyen d'échange et comme unité de compte et ce, indépendamment de la localisation des transactions dans lesquelles il est engagé. Cependant, la reconnaissance partagée dont il jouit est quant à elle territorialisée et étroitement liée à la garantie que lui procure un État national. Cette caractéristique contradictoire du capital financier est d'ailleurs à l'origine du pouvoir actuel des marchés de change internationaux. Ceux-ci reposent sur un ensemble d'institutions qui créent un espace offrant la possibilité de spéculer sur la valeur éventuelle de différentes devises nationales et ainsi de les soustraire à leur détermination par les États. Toutefois, cette possibilité d'abstraire le cours des devises du contexte politique de leur production n'est envisageable que lorsque persistent des disparités territoriales nationales et donc que subsistent des occasions d'opposer les monnaies les unes aux autres. Enfin, la dernière modalité de fixation du capital dans l'espace prend forme dans la propriété foncière. Celle-ci a été et continue d'être d'une importance cruciale dans le développement du capitalisme en ce qu'elle constitue la condition spatiale de la production du travail salarié, c'est-à-dire du travailleur dépossédé des moyens d'assurer sa propre subsistance.

Nous avons déjà annoncé en introduction que nous avons fait le choix pour la suite de cette thèse de porter une plus grande attention à ce quatrième mode de fixation du capital. La propriété foncière est en effet le mode principal d'appropriation de l'espace dans les sociétés capitalistes et doit, à ce titre, être considérée comme une composante essentielle du mouvement d'ensemble – de la dialectique spatio-temporelle – qui préside à la reproduction élargie du capital. Il reste cependant à déterminer la forme particulière de sa contribution à la dynamique capitaliste, ce que nous tenterons de faire en étudiant cet objet à partir de deux points de vue à nos yeux indissociables, celui de la théorie et de l'histoire. La deuxième partie de cette thèse est, rappelons-le, divisée en quatre chapitres. Le premier fait ressortir les principaux axes de ce l'on pourrait appeler une théorie marxienne de la propriété foncière et formule des propositions sur les manières d'envisager l'inscription de cette théorie dans le cadre général d'analyse spatio-temporel du capitalisme dégagé des travaux de Postone, Lefebvre et Harvey. Les trois autres chapitres examinent à la lumière de ces repères théoriques les principales étapes de l'évolution de la propriété foncière. Plus nous avancerons, plus nous circonscrirons notre étude à celle de la propriété résidentielle afin de mettre en évidence sa participation importante à l'évolution du capitalisme en général. Nous verrons notamment que les passages successifs du capitalisme agraire, à l'industrialisation, au fordisme puis, plus récemment, à un régime d'accumulation financiarisé ont été largement soutenus par des changements simultanés dans les modalités d'accès à l'espace domiciliaire.

Avant d'aller plus loin, il est toutefois nécessaire de préciser, pour ne plus avoir à y revenir par la suite, le sens que nous attribuerons au concept de propriété foncière. Nous nous inspirerons de la définition qu'en donne le droit moderne. La propriété foncière est une application particulière du droit de propriété qui, dans son acception la plus générale, confère à l'individu qui le possède « le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien » (Article 947 du Code Civil du Québec). À l'intérieur des limites qui lui sont imposées par la loi, ce droit est absolu dans la mesure où le propriétaire du bien peut en tout temps en faire ce qu'il veut. C'est pourquoi on dira que lorsqu'il est question de propriété, « tout ce qui n'est pas défendu est permis » et que « le pouvoir du propriétaire est la règle » (Corniot, 1966, p. 415). De plus, le droit de propriété est exclusif, c'est-à-dire que celui qui le détient est le seul à pouvoir profiter des droits d'usage, de jouissance et de libre disposition

qui l'accompagnent (*l'usus, le fructus et l'abusus*). Enfin, ce droit est perpétuel. Il existe aussi longtemps que l'objet sur lequel il porte, sans égard à l'usage qui en est fait. Ainsi, aucune durée ne peut lui être prescrite (*ibid*). La propriété foncière est alors un droit de propriété visant un bien spécifique que l'on appelle un bien fonds et qui consiste en un bien immeuble constitué par des terres ou des bâtiments (Dictionnaire Larousse, 2005). Le terme propriété immobilière est fréquemment employé pour désigner ce type de rapport juridique justement parce que ce dernier vise soit des choses qui sont immobilisées de façon permanente (il s'agira d'immeubles par nature), soit des objets mobiles qui « font partie intégrante d'un immeuble » et qui en « assurent l'utilité » (des immeubles par destination – un système de chauffage par exemple) (Articles 900 et 901 du Code civil du Québec). Ainsi, l'immobilité n'est pas le seul critère définissant la propriété foncière qui s'étend aussi aux choses dont la fonction est indissociable de celle de l'immeuble auxquelles elles sont rattachées. De la même façon, celle-ci ne se résume pas à la simple propriété du sol, mais elle inclut également celle des immeubles par nature et par destination qui s'y trouvent. Tel que le formule l'article 951 du Code civil du Québec, « la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous » (Article 951)<sup>30</sup>.

Enfin, trois dernières précisions s'imposent sur la portée du travail que nous serons en mesure de réaliser ainsi que sur la démarche qui sera privilégiée. Nous avons débuté cette deuxième partie de thèse par une mise au point sur les principaux éléments dégagés de la première partie et dont nous nous sommes inspiré pour tracer les contours d'une théorie générale de la spatialité du capitalisme. L'analyse qui suit prendra appui sur cette théorie. Nous avons cependant dû faire des choix qui nous forceront à n'aborder que sommairement certaines composantes de la spatialité capitaliste et à reporter leur étude plus approfondie à des recherches ultérieures. D'abord, notre sujet lui-même (la propriété foncière) nous oblige à nous concentrer surtout sur le moment de fixation du processus de production de l'espace et à en laisser de côté les facteurs relevant de la circulation. Aussi, dans les trois chapitres portant

---

<sup>30</sup> La Loi sur les mines du Québec constitue une exception importante à ce principe. Elle confère notamment à toute personne dûment autorisée à faire de l'exploration minière sur un territoire (détentrices d'un *claim*) un droit de propriété entier sur les ressources minérales souterraines que celui-ci renferme. Ce droit est distinct de celui que possède le propriétaire des droits de surface, qu'il s'agisse d'un individu, d'une entreprise ou de l'État.

sur l'histoire de la propriété foncière moderne et des mécanismes financiers (hypothécaires) qui en soutiennent le développement, notre attention portera davantage sur l'évolution des pratiques spatiales qui ont présidé aux transformations de la propriété foncière dans le temps et moins sur celle des deux autres éléments constituant la triplicité lefebvrienne de l'espace que sont les représentations de l'espace et les espaces de représentations. Cela ne nous empêchera pas de souligner à certaines occasions, et de manière plus succincte, leur contribution à la formation de l'espace produit par la propriété foncière capitaliste. La troisième précision qu'il convient d'apporter avant d'entreprendre cette étude de l'histoire de la propriété foncière est d'ordre méthodologique. Elle vise à clarifier les choix qui ont été faits pour mener à terme ce travail.

#### Précisions concernant la méthodologie retenue pour la deuxième partie de la thèse

Étant donnée la portée générale de cette recherche qui consiste à évaluer la participation de la propriété foncière à l'évolution du capitalisme nord-américain dans son ensemble, nous avons d'abord cherché à vérifier l'existence de formes historiques de propriété qui auraient été caractéristiques de certaines phases du développement du capitalisme. Nous avons tenté d'isoler à l'intérieur de chacune d'elles la présence d'un type de propriété foncière qui en serait particulièrement représentatif et, plus encore, qui pourrait même en être un des éléments constitutifs. Pour délimiter ces grandes périodes historiques aussi bien que les types de propriété qui les accompagnent, nous avons constitué des idéaux-types, c'est-à-dire des catégories d'analyse qui, sans être en mesure de rendre compte de l'ensemble des modalités d'expression d'un phénomène ni de sa réalité multiforme, en font ressortir certains traits généraux.

Les balises que nous avons retenues pour la composition de ces idéaux-types seront précisées au chapitre suivant, au fil de la présentation que nous ferons de la théorie marxienne de la propriété foncière telle a été qu'interprétée par l'économiste Tran Hai Hac. De manière générale, nous verrons que Marx avait jugé nécessaire de distinguer trois formes d'appropriation du sol correspondant à trois moments historiques différents : la propriété pré-capitaliste, la propriété de l'accumulation primitive qui crée le capital et la propriété foncière entièrement créée par le capital. Il y aurait donc de ce point de vue trois moments à étudier :

l'époque pré-capitaliste, celle qui a donné lieu à l'émergence du capitalisme et celle qui a donné naissance à une forme plus développée de capitalisme, les deux dernières, comme nous l'avons vu, ayant fait l'objet d'une description par Marx à l'aide des concepts de soumission formelle et de soumission réelle au capital. La période précédant l'avènement du capitalisme est plus facile à cerner de manière idéal-typique parce qu'elle renvoie à des types distincts de société (l'Antiquité, le Moyen-Âge), bien qu'encore une fois il soit difficile d'établir une parfaite adéquation entre les antiquités grèque et romaine, ou entre les féodalités anglaise et française, par exemple. Les deux autres, au contraire, ne correspondent pas à des périodes historiques précises. Elles traduisent deux modes opératoires du capital. Le passage de l'une à l'autre n'est pas automatique et, dans les cas où il se réalise effectivement, il peut ne pas se faire au même rythme dans tous les secteurs d'activité. S'il apparaît plus évident que la production manufacturière a depuis longtemps atteint le stade de la soumission réelle au capital, peut-on en dire autant de toutes les formes de ce que l'on appelle aujourd'hui le travail autonome ? Ainsi, comme nous ne pouvions séparer de manière étanche les moments de l'histoire appartenant au stade de la soumission formelle de ceux relevant de la soumission réelle, nous avons plutôt tenté de suivre la manière dont le domaine du foncier avait effectué la transition de l'un à l'autre en nous arrêtant aux grands changements observables dans ce secteur à des étapes précises de l'évolution du capitalisme. La périodisation que nous avons privilégiée est celle que l'on retrouve habituellement dans les ouvrages d'histoire d'inspiration marxienne (Hobsbawm, 1999, Wood, 2002) ou encore dans les travaux d'économie hétérodoxe (Boyer, 2004). Ces travaux divisent habituellement l'évolution du capitalisme en quatre grandes périodes que nous explorerons successivement à l'aune des transformations subies par les marchés de l'immobilier (chapitre V) et du prêt hypothécaire (chapitre VI). Ces périodes sont (1) le capitalisme agraire, (2) le capitalisme industriel, (3) le fordisme (ou la période des trente glorieuses) et le postfordisme (ou capitalisme néolibéral que nous qualifierons au chapitre VII de financiarisé).

De manière générale, le choix des auteurs sur lesquels ce travail de reconstitution historique s'est appuyé a été guidé par la possibilité d'opérer, à travers le regard qu'ils portaient sur l'évolution de la propriété foncière, une telle catégorisation idéal-typique. Ce choix a également été effectué en fonction d'un autre critère central à la théorie lefebvrienne de

l'espace (dont l'importance sera réaffirmée pour l'objet spécifique de la propriété foncière au chapitre suivant), celui de la place importante que ces auteurs ont accordée au rôle de l'État ainsi qu'aux institutions juridiques et politiques. Ces deux critères de sélection ont considérablement réduit le spectre de la littérature intéressante pour le type de recherche que nous souhaitons mener. Voici, en résumé, les principales sources que nous avons retenues pour la rédaction de chacun des chapitres constituant la seconde partie de cette thèse.

Le chapitre V portera sur l'histoire de la propriété foncière capitaliste et de sa constitution en un marché. Il sera divisé en deux parties. La première partie traitera du passage d'une propriété foncière précapitaliste à un mode d'appropriation de l'espace plus favorable à l'émergence et la diffusion du mode de production capitaliste. Les exemples de l'Angleterre et de l'Amérique du Nord y seront examinés en faisant appel à deux études comparées des systèmes juridiques de propriété anglo-saxons, celle C. R. Noyes (*Of Property A Study of the Development, Substance and Arrangement of the System of Property in Modern Anglo-American Law*) couvrant la période de l'Antiquité à la Modernité, et celle de l'historien canadien John C. Weaver (*La ruée vers la terre et la façonnement du monde moderne*) qui explore les formes particulières du développement d'un marché de la terre dans les fronts pionniers coloniaux britanniques. Dans les deux cas, il s'agit d'ouvrages de référence qui se démarquent de la production habituelle dans ce domaine par la perspective socio-historique et institutionnelle qu'ils adoptent. La seconde partie du chapitre sera consacrée à l'évolution du marché de l'immobilier résidentiel nord-américain. Elle y examinera le passage progressif de la petite propriété paysanne au logement ouvrier des grands centres industriels, puis à la maison de banlieue typique de la période du fordisme. Cette présentation sera en grande partie inspirée de l'ouvrage *Building the Dream A Social History of Housing in America*, de l'historienne de l'architecture Gwendolyn Wright. Ce livre retrace et situe dans le contexte plus large des transformations du capitalisme nord-américain les principaux changements du mode d'occupation de l'espace résidentiel du 18<sup>e</sup> siècle à nos jours, en adoptant une périodisation assez semblable à la nôtre.

Le chapitre VI propose une histoire du prêt hypothécaire. Il étudie à la fois l'évolution des représentations juridiques de cette relation financière spatialisée ainsi que celle des usages particuliers dont elle a fait l'objet depuis l'Antiquité jusqu'au fordisme. Le passage par le

droit s'est avéré incontournable dans la rédaction de ce chapitre parce que l'hypothèque est avant tout une relation financière dont les contours sont définis par des règles juridiques. De plus, puisqu'aucune histoire de la pratique hypothécaire n'a, à notre connaissance, encore été réalisée, les traces les plus anciennes que l'on en conserve sont celles qu'on retrouve dans les traités de droit des obligations. Si un tel ouvrage devait être rédigé, le droit y occuperait sans doute une place importante en tant qu'il est également un témoin assez fidèle de l'histoire et que les changements juridiques sont généralement le reflet de transformations plus profondes dans la société. La recherche présentée dans ce chapitre reposera donc en grande partie sur des traités et textes relatant l'histoire du droit civil d'origine française (Lepointe) et de la *common law* anglaise (Falconbridge *et al.*, 1977; Pallard, 2003-2004). Plus nous avancerons dans le temps, plus notre exposé s'ouvrira à d'autres sources, notamment à la législation canadienne en matière de prêts hypothécaires et à certains ouvrages en retraçant l'évolution (Moscovitch, 1983; SCHL, 1987; Weaver, 1990).

Le dernier chapitre de cette thèse portera sur la récente phase de financiarisation du capitalisme. Nous tenterons de montrer comment, dans le contexte de l'épuisement du compromis fordiste, le développement immobilier à lui-même été soumis aux impératifs spéculatifs de la finance capitaliste. Le principal acteur de ce phénomène de « financiarisation de l'habitation » est la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), une société de la Couronne qui est notamment responsable, depuis le milieu des années 1940, de la mise en œuvre des programmes fédéraux de soutien à l'accession à la propriété pour les ménages à revenu modeste. Ce chapitre fera l'histoire récente des pratiques de la SCHL en matière d'accession à la propriété. Il s'inspirera d'une lecture attentive de tous les rapports d'activité produits par la Société depuis sa création en 1946 ainsi que de différents textes relatant l'évolution des opérations de titrisation hypothécaire dont elle est la principale promotrice au Canada (O'Brien, 1988; Witherspoon, 1999; Van Order, 2002; Traclet, 2006, 2010). Nous verrons que ces pratiques sont au cœur de l'actuelle dynamique de financiarisation.

CHAPITE IV  
LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ET LA PROBLÉMATIQUE MARXIENNE  
DE LA CONVERSION DU SURPROFIT EN RENTE

Même si sa correspondance de fin de vie révèle qu'il avait fait de la question foncière sa principale préoccupation théorique (Hai Hac, 2003, p. 138), Marx n'a de son vivant publié qu'un seul texte (*Misère de la philosophie*) où celle-ci est abordée et encore l'est-elle de manière très embryonnaire. En fait, l'essentiel de ses réflexions sur la propriété foncière se retrouve dans ses œuvres posthumes. Dans le deuxième volume des *Théories sur la plus-value*, il consacre plusieurs chapitres à une critique du traitement accordé à ce sujet par l'économie politique bourgeoise, particulièrement par Roberthus, Smith et Ricardo (Marx, 1975). On trouve également, dans la sixième section du Livre III du *Capital*, une tentative plus systématique de formuler une théorie de la propriété foncière capitaliste. Ces deux manuscrits portent sur l'articulation de la propriété foncière au mode de production capitaliste dans le secteur de l'agriculture, à partir d'un questionnement sur l'origine et les formes de la rente foncière, c'est-à-dire de ce qui constitue, selon Marx, l'expression du pouvoir contradictoire que celle-ci exerce sur l'activité capitaliste. Cependant, et comme le souligne Hai Hac, ces textes insistent davantage sur la grandeur du paiement que représente la rente, et beaucoup moins sur son influence et son inscription dans la dynamique de reproduction sociale fondée sur la valeur (2003). Aussi, il ne faut pas oublier qu'il s'agit de textes dont Marx n'était pas suffisamment satisfait pour les faire publier. Certaines hypothèses y sont formulées de manière ambiguë, si ce n'est contradictoire. Celles-ci ont par la suite donné lieu à une foule d'interprétations et de débats sur des questions tout aussi variées que la sphère d'activité à laquelle appartient la propriété foncière, l'existence d'une classe distincte de propriétaires fonciers, l'adhésion ou non de Marx aux thèses de Ricardo, la

spécificité de l'agriculture dans le capitalisme, la spécificité du mode de fixation des prix dans l'agriculture, etc., et qui n'ont fait qu'ajouter à la confusion entourant les travaux de Marx sur la propriété foncière.

Nous n'avons pas l'intention de faire ici l'inventaire détaillé des nombreuses recherches ayant porté sur l'ensemble de ces questions, mais plutôt de nous inspirer de l'économiste Tran Hai Hac qui, dans un ouvrage intitulé *Relire « Le Capital »* (Hai Hac, 2003), effectue une synthèse de ces débats. Après avoir souligné les limites des travaux qui se sont laissés confondre par les ambiguïtés créées par Marx lui-même, Hai Hac propose de revenir au projet initial de l'auteur du *Capital* et que ce dernier énonce très clairement dans les remarques préliminaires de la sixième section du Livre III. Ce projet consiste à examiner « une forme historique spécifique de la propriété foncière, une forme modifiée sous l'influence du capital et du mode de production capitaliste » (Marx, 1968b, p. 1285). Suivant le raisonnement de Hai Hac, nous présenterons donc l'ébauche de la théorie marxienne de la propriété foncière en commençant par en délimiter l'objet et la spécificité historique. Ceci nous permettra de mettre de côté l'idée souvent admise chez les auteurs marxistes selon laquelle la propriété foncière confère au secteur de l'agriculture un statut particulier dans le capitalisme. Nous nous concentrerons sur le projet marxien à portée plus générale visant à comprendre la place que la propriété foncière occupe dans le procès d'ensemble de reproduction du capital. Nous verrons ensuite que l'articulation entre propriété foncière et mode de production capitaliste prend forme dans le pouvoir économique dont celle-ci dispose de rendre l'accès à l'espace conditionnel au paiement d'une rente, qui peut revêtir différentes formes et remplir diverses fonctions dans le maintien de la domination capitaliste. La propriété foncière capitaliste apparaîtra alors comme un rapport social de distribution qui, moyennant le versement d'une rente, intervient dans la transformation de l'espace en force productive mise à la disposition du capital, une force qui est essentielle à sa reproduction élargie. Cette réinterprétation des textes de Marx sur la propriété foncière nous permettra surtout de poser les premiers jalons des développements que nous souhaitons ajouter à l'analyse de cette institution centrale du capitalisme et de son inscription dans la dialectique spatio-temporelle développée précédemment.

#### 4.1 L'objet et l'historicité de la théorie marxienne de la propriété foncière

##### 4.1.1 La forme contradictoire de la propriété foncière capitaliste

Nous avons déjà dit que l'objet des travaux de Marx sur la propriété foncière est posé dès l'introduction de la sixième section du Livre III du *Capital*, qui constitue son dernier texte sur la question et qui fait en quelque sorte le point sur les idées qu'il avait jusqu'à ce jour développées sur celle-ci. D'entrée de jeu, il annonce que son analyse portera uniquement sur la forme proprement capitaliste de la propriété foncière et qu'elle exclut par conséquent ses autres formes historiques, même si ces dernières existent encore (ibid). D'ailleurs, comme le souligne Hai Hac, Marx a choisi d'intituler ce manuscrit *Transformation du surprofit en rente foncière*, précisément parce qu'il s'intéresse à la forme de propriété du sol qui résulte de sa capacité à prélever un paiement sur le profit réalisé par le capital. Il s'agit donc d'un type de propriété qui doit son pouvoir économique à l'existence préalable d'un capital créateur de plus-value et qu'elle peut amputer d'une partie de ses revenus. Elle ne peut alors être confondue avec les formes précapitalistes d'appropriation de l'espace, puisqu'elle est produite, ou du moins rendue possible, par le capital lui-même.

Cette formulation de la problématique de la propriété foncière moderne ou capitaliste – Marx utilise les deux termes de manière indifférenciée – dévoile un autre aspect de sa spécificité historique. Plus précisément, elle révèle que, pour Marx, la propriété foncière purement capitaliste est un rapport social de distribution. En effet, la rente grâce à laquelle se réalise la propriété foncière n'apparaît qu'une fois la plus-value produite, en tant que ponction opérée par les propriétaires fonciers sur les résultats de l'activité productive et qui détermine par la suite la manière dont cette dernière sera répartie entre les capitalistes et les différentes branches de la production. La rente n'est pas un cadeau fait aux propriétaires fonciers. Marx précise qu'elle repose « sur le monopole qu'ont certains individus [...] de disposer de certaines parties du globe comme des sphères exclusives de leur volonté privée » (ibid, p. 1287) et donc sur le contrôle qu'ils exercent sur l'espace qui est, comme nous le savons désormais, une médiation essentielle à la création de valeur. Par contre, cela ne signifie pas pour autant que la propriété foncière intervient dans le procès productif qui est à l'origine de la valeur. Au contraire, sa particularité historique tient, pour Marx, justement au fait qu'elle

soit « dépossédée de sa maîtrise sur le procès de production » (Hai Hac, 2003, p. 141). Il s'agit là du résultat de la transition du féodalisme au capitalisme qui se caractérise par la perte progressive du pouvoir du propriétaire foncier sur le travailleur agricole au profit du capital, qui peut en disposer à sa guise, à condition de s'acquitter de son droit d'y accéder. Cette transition entraîne également une transformation dans la nature de la rente qui, de rapport de production permettant l'extorsion du surtravail dans le mode de production féodal, devient un simple rapport de distribution, c'est-à-dire un droit de prélèvement sur le profit capitaliste (ibid, p. 142). Ce changement résulte d'un processus historique décrit par Marx dans le chapitre du *Capital* consacré à l'accumulation primitive. Ce processus crée non seulement la double liberté nécessaire à la constitution du travailleur salarié, mais opère également une séparation radicale entre le sol comme condition de production et sa propriété. En même temps qu'elle détache le travailleur de sa capacité à utiliser l'espace selon les normes et selon un savoir historiquement constitués, l'accumulation primitive met fin au pouvoir du propriétaire foncier de commander directement l'activité productive désormais dépendante du capital. En d'autres termes, la propriété foncière moderne est le produit d'une rupture historique qui n'accepte plus les conditions de production traditionnelles fondées sur le lien qui unissait seigneurs et paysans féodaux à la terre, et qui laisse au capital le soin de créer celles qui sont pour lui les plus avantageuses. Cette séparation permet au capital de produire son propre espace dont la première manifestation est le paiement qu'il exige. La rente revient au propriétaire foncier indépendamment de l'utilisation du sol par le capital, celle-ci n'étant plus de son ressort, ni d'ailleurs de celui des producteurs directs. De par l'abstraction qu'il réalise, c'est-à-dire par la réduction du lieu des relations sociales concrètes à un simple montant d'argent, l'espace qui apparaît de cette rupture produit ainsi la spatialité abstraite décrite par Lefebvre comme l'une des médiations principales de la reproduction élargie du capitalisme. Marx avait bien saisi l'importance de cette transformation en la qualifiant d'un « des plus grands achèvements du système capitaliste », par lequel la propriété foncière acquiert « sa forme purement économique en abandonnant tous ses enjolivements et ses amalgames politiques et sociaux d'autrefois, bref toutes ses parures traditionnelles » (Marx, 1968b, p. 1288-1289). Cependant, il a peu insisté sur l'importance de l'abstraction spatiale réalisée par la propriété foncière moderne dans le maintien des conditions sociales de la domination capitaliste. Il s'agit d'une question à laquelle nous reviendrons plus loin.

Si Marx a effectivement établi la spécificité historique de son champ d'étude en démontrant que la propriété foncière moderne « est la propriété foncière féodale, mais transformée par l'action du capital sur elle » (Marx, 1975, p. 168), celle-ci ne peut pour autant être comprise comme simple résultat du capitalisme. L'une des forces du concept d'accumulation primitive réside au contraire dans ce qu'il permet de trouver une origine au capitalisme – et donc aussi à la forme de propriété de l'espace qu'il produit – qui lui est extérieure et sans laquelle il serait impossible de penser son avènement sans déjà présupposer son existence. Nous avons déjà vu que, pour Marx, le capitalisme apparaît précisément de la formation de nouveaux rapports de propriété qui réalisent l'exclusion des producteurs d'un accès direct aux moyens d'assurer leur subsistance et les condamnent du même coup au travail salarié. En ce sens, la propriété foncière n'est pas que le produit du capital, mais elle en est également la condition historique, c'est-à-dire « la condition préalable et *sine qua non* [...] en tant qu'expropriation des populations paysannes sans laquelle il ne saurait y avoir de transformation de la force de travail en marchandise fictive » (Hai Hac, 2003, p. 142). Cela signifie qu'avant de produire la propriété foncière qui lui est propre, le capital doit se trouver en présence de conditions d'appropriation de l'espace qui le rendent possible et qui lui sont fournies par la propriété foncière elle-même. De plus, ces conditions sont essentielles à la survie du capitalisme car elles en constituent selon Marx « la base permanente ». Ainsi, il ne peut y avoir de production capitaliste sans le concours de la propriété foncière et sans que se perpétue la rupture qu'elle opère entre le sol et l'activité productive. La propriété foncière moderne se constitue alors comme un rapport social qui participe à la reproduction du pouvoir du capital de générer de la valeur, tout en se renouvelant lui-même comme condition de ce procès. Elle agit à la fois comme exigence et comme résultat de l'accumulation, et donc, comme forme sous laquelle se manifeste la nécessaire médiation de l'activité sociale par l'espace dans le monde capitaliste.

Comme toutes les médiations sociales étudiées jusqu'ici, la propriété foncière capitaliste se présente elle aussi sous une forme contradictoire. En plus d'être indispensable à l'accroissement de la valeur, elle érige devant le capital un obstacle qui se traduit dans la ponction qu'elle effectue sur les revenus de ce dernier et qui réduit la quantité de profits qui peut être lancée dans un nouveau cycle de valorisation. En vertu de la relation distributive qui les unit au capital, les propriétaires fonciers font leur argent en empochant « le produit d'un

progrès social qui ne leur doit rien » (Marx, 1968b, p. 1291) et détournent ainsi des sommes qui autrement auraient pu être investies productivement. Or, cette barrière à l'expansion du capital dressée par la propriété foncière ne peut être abolie sans que ne soient supprimées avec elle les conditions mêmes de la production capitaliste, qui rendent l'espace de l'activité productive étranger aux travailleurs salariés et qui font abstraction des rapports personnels de domination dans lesquels ces pratiques étaient autrefois encastrées. Dans ce contexte, le capital qui ne peut se libérer de l'exigence de la rente doit trouver des moyens de composer avec elle et de la modifier de manière à réduire autant que possible les limites pourtant inévitables qu'elle impose à sa reproduction. C'est ainsi que s'opère la subsumption de la propriété foncière par le capital qui, à partir des rapports de propriété qui donnent vie au capital, crée la forme économique de propriété qui correspond au mode de production capitaliste (ibid, p. 1288).

#### 4.1.2 La forme idéale de subsumption de la propriété foncière par le capital

La thèse de la subsumption de la propriété foncière par le capital suggère qu'après sa naissance, celui-ci se soit progressivement doté d'un mode d'appropriation de l'espace plus conforme à ses exigences, tout en conservant les conditions d'origine qui lui permettent d'opérer une rupture radicale entre la propriété du sol et la capacité de commander le procès de production. À partir de cette affirmation assez largement admise parmi les lecteurs de Marx, les avis divergent quant à sa portée analytique. Les débats visent plus précisément à déterminer si la théorie de Marx inclut ou non les cas où la propriété foncière se confond avec le capital et donc si dans ces situations, il est toujours possible de parler de propriété foncière capitaliste.

Le travail de recension accompli par Hai Hac montre que les commentateurs de Marx ont plus fréquemment tendance à exclure les situations de « non-séparation » de leur champ d'analyse. En résumé, ceux-ci s'inspirent habituellement de certains passages du *Capital* dans lesquels Marx « lie la disparition de la rente à une abolition de la propriété foncière lorsque celle-ci est confondue avec le capital » (Hai Hac, 2003, p. 144). En d'autres termes, le paiement de la rente, en tant que prélèvement sur le profit des capitalistes, serait éliminé dans les cas où ces derniers seraient eux-mêmes propriétaires de la terre et n'auraient plus à

partager leur profit avec un intermédiaire. Le rapport de distribution entre propriétaire et capitaliste ayant été aboli, la théorie de la conversion du surprofit en rente ne pourrait donc plus s'appliquer à de telles situations.

Hai Hac propose une autre explication. Selon lui, la thèse marxienne de la séparation du capital et de la propriété foncière est loin d'exclure la possibilité que, dans le mode de production capitaliste, celle-ci puisse prendre d'autres formes. Il rappelle que cette thèse lui a en grande partie été inspirée par son étude du fermage en Angleterre qui était fondé sur une telle division. Sans écarter les formes de propriété qui prévalaient notamment en France et en Prusse, où le capitaliste possédait la terre qu'il exploitait, Marx les considérait comme moins avantageuses du point de vue du capital « parce qu'elles [obligeaient] le capitaliste à stériliser des fonds importants dans l'acquisition foncière, diminuant d'autant le capital disponible pour la production » (ibid, p. 146). Pour lui, le principal problème des fermiers-capitalistes français ou prussiens était de manquer de capital pour exploiter plus productivement les terres qu'ils possédaient. La propriété du sol par les capitalistes lui semblait moins propice à l'accumulation parce qu'elle contraignait ces derniers à fixer une partie importante de leur capital dans le sol. Ce problème montre qu'indépendamment de la forme qu'elle prend, l'utilisation du sol n'est pas gratuite et que même les capitalistes qui possèdent la terre doivent y consacrer une partie de leurs profits pour s'en garantir l'accès, son prix d'achat étant alors considéré par Marx comme « la forme capitalisée de la rente foncière » (ibid). Ainsi, même lorsqu'ils se portent acquéreurs du sol qu'ils utilisent, les capitalistes ne se soustraient pas à l'obligation de payer une rente et ne parviennent, par conséquent, pas à éliminer complètement l'obstacle que représente la propriété foncière.

Cette seconde interprétation des écrits de Marx suggère donc que sa théorie de la rente foncière était également en mesure de tenir compte de cas différents de celui du fermage anglais qui constituait pour lui la figure exemplaire de la subsomption de la propriété foncière par le capital. Hai Hac précise toutefois que cette forme n'était pas pour autant celle que Marx considérait comme « idéale », cette dernière ne pouvant être atteinte que par « la transformation de la propriété foncière privée en propriété d'État » (Hai Hac, 2003, p. 146). Une fois propriétaire foncier, l'État n'abolit pas la propriété privée du sol, ce qui serait impossible sans supprimer également le mode de production capitaliste. Il n'élimine pas non

plus le paiement de la rente, mais se l'approprie à la manière d'un impôt qui lui permet d'assurer ses fonctions. Par cette transformation de la propriété, le capital récupère à ses propres fins la rente foncière par le biais d'une institution qui sert ses intérêts collectifs. C'est ainsi, selon Hai Hac, que la propriété foncière capitaliste atteint sa forme la plus pure, « non pas dans la séparation mais dans l'unité de la propriété foncière et du capital en tant que classe » (ibid, p. 147). Nous aurons l'occasion d'approfondir l'importante question de la propriété foncière d'État, en étudiant le concept marxien de rente absolue. Ces observations sur l'origine de la rente constitueront le fondement de l'analyse historique que nous entreprendrons plus loin de l'évolution de la propriété foncière en tant que médiation spatiale abstraite de la reproduction élargie du capitalisme.

#### 4.1.3 Une étude de la spécificité de l'agriculture dans le capitalisme ?

Avant d'amorcer un examen plus approfondi du mode par lequel s'exprime l'obstacle que pose la propriété foncière à la circulation des profits capitalistes – la rente –, une dernière précision s'impose sur la portée des travaux de Marx à ce sujet. Comme l'ensemble de son analyse ne repose que sur une observation du seul secteur de l'agriculture, ses textes ont souvent porté à confusion quant à l'objet qu'ils tentaient de saisir. En effet, l'approche ricardienne à laquelle Marx semble parfois souscrire, et que notre présentation du concept de rente différentielle mettra en évidence sous peu, crée l'impression que celui-ci s'est intéressé à la propriété foncière dans le but de faire valoir la spécificité de la production agricole dans les sociétés capitalistes. Cette particularité de l'agriculture serait plus précisément attribuable à l'intervention des propriétaires fonciers qui, dans ce secteur uniquement, feraient obstruction à la libre concurrence des capitaux et à la soumission de l'agriculture à la loi de la valeur. À cela, s'ajouterait également le fait que ce champ d'activité est encore aujourd'hui marqué par une grande hétérogénéité des conditions de production et par la persistance de rapports d'exploitation fondés sur le travail personnel plutôt que sur la généralisation du salariat (ibid, p. 155)<sup>31</sup>. À partir des années 1970, de nombreux auteurs cités par Hai Hac et

---

<sup>31</sup> En effet, l'agriculture québécoise repose encore aujourd'hui, et en grande partie, sur une production de type familial, c'est-à-dire sur le travail d'agriculteurs propriétaires de leur lot de terre. Le modèle de la grande industrie ne semble pas s'être implanté dans ce secteur. Selon les observations de Dupont (2009), l'impératif de valorisation capitaliste semble être imposé par les grands

s'appuyant sur un tel constat (Rey, Servolin, Faure, Vergopulos et Mollard) ont entrepris d'élargir à l'agriculture marchande familiale le cadre de la théorie de Marx sur la propriété foncière, afin de révéler les mécanismes particuliers par lesquels s'opère la soumission de l'agriculture au capital. Dans l'ensemble, ces travaux ont tenté d'illustrer, à l'aide des catégories proposées par Marx, la manière dont se développe une agriculture dominée par les normes capitalistes établies dans l'industrie sans toutefois se débarrasser des rapports de production précapitalistes qui, en raison de l'intervention des propriétaires fonciers dans ce secteur, continuent d'y occuper une place prépondérante<sup>32</sup>.

Après avoir examiné cette littérature, Hai Hac identifie un ensemble de questions laissées sans réponse par ces travaux. Ces problèmes tiennent pour la plupart au fait que le cadre d'analyse développé par Marx dans le troisième livre du *Capital* et dans les *Théories sur la plus-value* « n'a pas produit [...] une analyse systématique des formes de production non spécifiquement capitalistes en agriculture » (ibid, p. 181) et qu'en ce sens, il ne peut rendre compte de la particularité de l'agriculture. Au contraire, comme nous l'avons souligné, Marx ne s'est intéressé à la propriété foncière que dans la mesure où elle est produite par le capital. Sans nier l'existence et la persistance de formes de propriété non capitalistes, il ne s'est pas attardé à penser leur insertion particulière dans le procès général d'accumulation capitaliste, puisqu'il ne cherchait pas à développer une théorie de l'agriculture en tant que telle. Il ne s'est intéressé au monde agricole que parce qu'il s'agit du secteur d'activité qui a donné naissance au capitalisme en se fondant précisément sur une nouvelle forme de propriété du sol et que c'est sans doute dans l'agriculture que, au moment où il effectuait ses travaux, l'obstacle à l'accumulation constitué par la propriété foncière se manifestait avec le plus de force. Ainsi, fidèle à l'objectif d'étudier le *processus d'ensemble du capital* que Marx se fixe en entreprenant la rédaction du livre III du *Capital*, la section qu'il consacre à la propriété

---

distributeurs qui contrôlent l'écoulement des produits agricoles dans les marchés alimentaires québécois.

<sup>32</sup> Le caractère spécifiquement agricole des travaux de Marx sur la propriété foncière a également été traité par la négative, c'est-à-dire à partir du constat auquel parviennent certains auteurs, particulièrement dans le monde anglo-saxon, quant à l'impossibilité de les transposer à l'étude des phénomènes urbains. Ceux-ci insistent plus spécialement sur l'incapacité des travaux de Marx sur l'agriculture à traduire la complexité et l'hétérogénéité des problématiques urbaines (voir, entre autres, Michael Ball, 1997).

foncière n'est pas une analyse de l'agriculture dans le capitalisme, mais bien du capitalisme agricole en tant qu'il « désigne un champ particulier d'investissement du capital où celui-ci fait face à la propriété foncière » (ibid). Comme Marx le souligne lui-même à deux reprises dans ce manuscrit, « ce qui s'applique à l'agriculture [vaut] aussi pour les mines », « puisque les lois en sont les mêmes » (Marx, 1968b, p. 1287 et 1317).

Ces précisions indiquent que Marx cherchait surtout à comprendre l'effet du rapport de distribution institué par la propriété foncière sur le procès général d'accumulation capitaliste à partir d'une observation de la forme concrète qu'il revêt dans l'agriculture. Son influence se fait sentir dans le paiement que les propriétaires fonciers exigent en échange de l'exclusivité spatiale dont a besoin la production capitaliste, mais qui, en raison de son coût, a aussi les moyens d'en orienter la trajectoire. En ce sens, Marx semblait davantage préoccupé par le problème général de la conversion d'une partie du profit capitaliste en rente foncière que par l'hétérogénéité des conditions de production dans l'agriculture. Ce problème ne surgit pas uniquement lorsque vient le temps de cultiver le sol, mais, dans diverses sphères d'activités, à chaque fois que le capital doit lever l'obstacle que dresse devant lui la propriété foncière. Ainsi définie, la problématique marxienne de la propriété foncière s'inscrit dans un cadre d'analyse beaucoup plus large qui vise à saisir le rapport général du capital à l'espace, et plus particulièrement la forme d'appropriation de l'espace qui préside à sa reproduction.

#### 4.2 Les formes de la rente foncière

Fidèle à la méthode qu'il a privilégiée tout au long du *Capital*, Marx s'est attaqué au problème du rapport du capital à son principal mode de fixation dans l'espace en procédant à l'étude de la forme concrète sous laquelle la propriété foncière se manifeste et se réalise dans le monde capitaliste (ibid, p. 1303). Cette forme, la rente, exprime non seulement la façon dont la propriété privée du sol acquiert une existence sociale en amputant le capital d'une partie de la valeur qu'il produit, mais aussi la manière contradictoire dont elle entre en relation avec ce dernier. C'est donc dans le but de faire la lumière sur lien entre le capital et l'espace qu'il rencontre et produit simultanément que Marx a entrepris une longue étude sur l'origine de la rente foncière capitaliste. Cette enquête avait plus précisément pour objectif de déterminer la provenance du pouvoir permettant aux propriétaires fonciers de priver le capital

d'une partie de ses fruits et de comprendre les conséquences de cette activité sur l'ensemble du procès d'accumulation capitaliste (ibid).

Par contre, nous l'avons souligné, les notes et hypothèses laissées par Marx sur la propriété foncière sont problématiques à plusieurs égards. En fait, ce sont les sections consacrées à la rente qui portent le plus à confusion. Les ambiguïtés qu'elles recèlent sont de taille puisqu'elles viennent des différentes explications que Marx a tenté de donner à l'importante question de l'origine de la rente foncière. Bien qu'il ait d'entrée de jeu annoncé son intention d'inscrire sa théorie de la propriété foncière dans la continuité du travail antérieurement entrepris dans le *Capital*, c'est-à-dire dans le cadre d'une critique de l'économie politique bourgeoise, ses réflexions sont par moments fortement inspirées des idées de Ricardo sur cette question. Toutefois, on retrouve dans les mêmes écrits d'autres propositions qui ne sont malheureusement pas suffisamment développées, mais qui ouvrent la voie à une théorisation de la propriété foncière et de la rente plus cohérente avec le reste de son œuvre. La relecture du *Capital* proposée par Hai Hac nous servira une fois de plus de support au développement de ces solutions théoriques sommairement envisagées par Marx. Sans reprendre dans le moindre détail la minutieuse analyse qu'en fait Hai Hac, nous nous contenterons d'en dégager certains éléments théoriques susceptibles de faire progresser l'analyse générale amorcée jusqu'ici des modalités de fixation du capital dans l'espace et qui pourront potentiellement fournir une base aux développements que nous souhaitons donner à notre étude de la propriété foncière capitaliste.

Notre présentation retiendra principalement la distinction que Marx introduit entre les différentes formes de rentes foncières. Pour lui, et de manière générale, le paiement d'une rente survient à chaque fois que le capital se heurte à l'obstacle que dresse devant lui la propriété foncière. Cependant, cette barrière économique ne se manifeste pas toujours au même moment du procès d'accumulation capitaliste et ne produit, par conséquent, pas le même type de paiement. Dans ce contexte, il est donc possible d'isoler chacune de ces étapes et de montrer la spécificité des rentes qui y prennent forme. Suivant cette méthode, Marx a identifié trois types de rentes (la rente de monopole, la rente différentielle et la rente absolue) que nous examinerons successivement et succinctement. Il va de soi que cette distinction est avant tout analytique dans la mesure où le paiement pour l'accès au sol ne procède pas, dans

les faits, d'une telle séparation. Elle a en revanche l'avantage de mettre en évidence les différents niveaux d'intervention de la propriété foncière ainsi que les différentes manières dont elle influence et agit sur le procès d'ensemble du capital.

#### 4.2.1 La rente de monopole

La rente de monopole n'apparaît pas, dans l'œuvre de Marx, comme une forme importante de rente foncière. Elle y est présentée comme un paiement qui surgit dans des conditions relativement exceptionnelles dans des secteurs de production où il y a absence de concurrence en raison du monopole que certains producteurs détiennent sur des ressources et pratiques particulières. Cette rente échoit généralement aux propriétaires fonciers dont les terres sont utilisées dans la production de biens de luxe. L'exemple le plus souvent cité est celui des grands vignobles qui ne peuvent être exploités que sur des terres et dans des conditions climatiques spécifiques. Les vins qui y sont produits se vendent à un prix qui n'est ni déterminé par la compétition ni par leur coût de production, mais par la valeur sociale ou le prestige qui leur est accordé. En ce sens, la rente que perçoivent les propriétaires des sols intervenant dans ce type d'activité constitue un prélèvement sur des revenus générés dans un contexte de monopole où les lois régissant habituellement la circulation du capital sont inopérantes. Puisque la production de biens de luxe occupe une place assez marginale dans l'économie et que son fonctionnement n'a pas d'influence sur les autres secteurs de production soumis au capital, la rente de monopole n'est pas un phénomène d'une grande importance pour la compréhension des liens qui unissent le capital à la forme contradictoire d'appropriation du sol qui lui correspond. Nous ne poursuivrons donc pas plus loin notre exploration de ce concept.

#### 4.2.2 La rente différentielle

La deuxième et plus importante forme de rente foncière provient selon Marx de la diversité des conditions de production à l'intérieur d'un même secteur d'activité. Les travaux de Postone ont révélé que, bien qu'elles soient elles aussi soumises à la régulation par la moyenne, les pratiques à l'œuvre dans une branche de production ne sont pas toutes aussi productives. Il résulte de ces degrés de productivité différenciés des quantités variables de profits : les activités plus productives que la moyenne généreront des surprofits, alors que les

autres se contenteront de sous-profits. Reprenant la thèse développée avant lui par Ricardo, Marx soutient qu'une partie des surprofits ainsi produits se transforme en rente foncière lorsque ceux-ci sont attribuables au fait d'avoir conjugué du travail humain à une force de la nature que « le capital est absolument impuissant à faire naître », « qu'il ne peut pas créer de lui-même » (Marx, 1968b, p. 1314-1315) et qui est monopolisée par un propriétaire foncier qui a le pouvoir d'en interdire l'accès. Il cite en exemple le cas d'une industrie qui puise son énergie dans la force hydraulique fournie par une chute d'eau qui rend le travail qu'elle emploie plus productif que dans les entreprises concurrentes qui ont recours à des machines à vapeur. Ici, la différence de productivité provient de la combinaison d'un travail à une puissance donnée par la nature, non reproductible et, par conséquent, dont les autres capitalistes œuvrant dans le même secteur ne peuvent pas jouir. C'est donc parce qu'elle existe en quantité limitée que celui qui en a la propriété exclusive peut exiger du capitaliste qui l'emploie une compensation financière pour l'usage productif que ce dernier en fait. La rente qui revient au propriétaire foncier, constitue alors un prélèvement sur le surprofit réalisé par le capital, c'est-à-dire sur la part de son profit qui excède la moyenne sociale et qui résulte de l'utilisation de la chute comme source d'énergie. En tant que possession exclusive d'un propriétaire foncier, la chute ne produit pas en elle-même ce surplus de valeur. Elle doit pour ce faire être employée productivement par un capital. Toutefois, elle intervient dans la distribution de cette plus-value, en tant que cause de la transformation d'une portion de ce surprofit en rente foncière, dans la mesure où « elle confère [à son] propriétaire l'agréable pouvoir de faire glisser, de la poche du fabricant à la sienne, ce surprofit » (ibid, p. 1316).

Marx qualifie de différentielle cette rente qui provient de la différence de productivité que procure l'utilisation d'une force de la nature disponible en quantité limitée et dont l'accès est restreint par celui qui la possède. Plus précisément, le concept de rente différentielle désigne le paiement qu'empochent les propriétaires fonciers qui détiennent les terres ou les espaces qui entrent dans la création d'une plus grande quantité de profits qu'ailleurs. Marx distingue deux formes de rentes différentielles qui agissent réciproquement l'une sur l'autre, mais qu'il convient dans un premier temps de définir séparément.

D'abord, la rente différentielle de premier type est celle qui est formée à partir des « résultats inégaux obtenus en employant des quantités égales de capital sur des parcelles de terrain de

grandeur égale » (ibid, p. 1317). Cette rente tire son origine des conditions naturelles que l'espace offre à la production capitaliste, c'est-à-dire lorsque l'on fait abstraction des facteurs humains qui pourraient influencer sa productivité, par exemple l'investissement en capital et la quantité de terre utilisée. Les deux principales propriétés naturelles de l'espace qui, pour Marx, déterminent la rente différentielle de premier type sont la fertilité et l'emplacement. Ainsi, pour un même investissement, des terres plus fertiles ou plus avantageusement situées (près d'un cours d'eau par exemple) produiront davantage et à moindre coût que les autres, et seront conséquemment la source d'une plus grande quantité de profits susceptibles d'être par la suite convertis en rente foncière.

L'existence d'une rente différentielle versée au propriétaire d'un fonds de terre en raison de ses qualités naturelles n'a pas été découverte par Marx. Il s'agit d'un concept qu'il a emprunté à l'économie politique classique, particulièrement à Ricardo dont il a repris presque intégralement les idées. Cependant, bien conscient des limites théoriques de la tendance fétichiste des économistes bourgeois à n'attribuer qu'à la nature seule le pouvoir social de la propriété foncière de prélever une partie de la survaleur sociale, Marx a aussi envisagé, en s'inspirant une fois de plus d'une hypothèse brièvement évoquée par Ricardo, de superposer à la rente différentielle de premier type une seconde forme de rente différentielle qui tiendrait compte de la contribution humaine à la production de différenciations spatiales. En d'autres termes, et à l'inverse de la rente différentielle de premier type, la rente différentielle de second type résulterait d'investissements inégaux sur des sols que l'on suppose équivalents sur le plan de l'emplacement et de la fertilité. Dans un tel contexte, un capital supérieur à la moyenne employé dans un fonds de terre rapporterait davantage que les autres, établissant ainsi les conditions de réalisation d'une rente dépendant non plus des différences naturelles entre les sols, mais uniquement des nouvelles techniques de production et des améliorations durables intégrées à la terre par l'activité humaine et le capital.

Comme le précise Hai Hac, la distinction établie par Marx entre les deux types de rentes différentielles est avant tout analytique (Hai Hac, 2003, p. 186). Elle vise à mettre en lumière les deux sources possibles de la rente différentielle. Dans la réalité, cette distinction ne se manifeste cependant pas de manière aussi claire. Il est en effet très rare que les situations hypothétiques présentées par Marx pour fonder cette séparation ne surviennent réellement.

Ces deux types de rentes différentielles ne prennent pas forme indépendamment l'un de l'autre. Il serait plus juste de saisir le concept de rente différentielle en tenant compte des rapports qui unissent les deux formes qu'elle emprunte. Or, les écrits de Marx ne sont pas très clairs à ce sujet et semblent parfois même se contredire. En fait, l'explication que ce dernier semble avoir considéré le plus sérieusement est assez surprenante puisqu'elle prend le contre-pied de la théorie générale présentée dans *Le Capital*. Ainsi, selon cette hypothèse de Marx, la relation entre les deux types de rente différentielle, c'est-à-dire entre nature et capital lorsqu'intervient la propriété foncière, ne serait pas dialectique, mais unidirectionnelle, dans la mesure où la rente différentielle aurait toujours pour point de départ historique les différences naturelles entre les sols qui sont à l'origine de la rente différentielle de premier type (ibid, p. 1337). Bien qu'il ait tenté de dépasser les interprétations fétichistes ricardiennes en développant le concept de rente différentielle de deuxième type, Marx rejoint cependant l'économiste anglais en déclarant que dans la sphère agricole, contrairement aux secteurs qui sont moins soumis à l'influence des propriétaires fonciers, les investissements en capital ne parviennent jamais à combler parfaitement les écarts de productivité entre les sols, puisque leurs qualités naturelles, leur fertilité et leur emplacement sont fondamentalement non reproductibles. En conséquence, le mouvement dialectique de transformation-reconstitution de la norme sociale de production décrit par Postone, qui se traduit par la tendance à l'égalisation du taux de profit à l'intérieur des différentes branches de production, serait inopérant dans l'agriculture, puisque les conditions les plus favorables à l'accroissement du capital ne seraient pas généralisables à l'ensemble des entreprises agricoles. Cette naturalité intrinsèque qui constituerait la base de la propriété foncière formerait également, selon cette explication de Marx, le caractère distinctif de l'agriculture de par la fixité qu'elle imposerait aux revenus générés dans ce secteur :

La seule différence entre manufacture et agriculture réside donc ici en ce que [...] dans l'une, les surprofits [...] sont fluides, qu'ils ne prennent pas de consistance, qu'ils sont faits tantôt par un capitaliste, tantôt par un autre et s'abolissent sans cesse à leur tour, alors que dans l'autre, ils se fixent à cause de leur base naturelle durable – durable au moins pour un certain temps – constituée par les différences de qualité du sol. (Marx, 1975, p. 278)

Constatant l'absence d'une libre circulation des capitaux permettant à la loi de la valeur de fonctionner dans l'agriculture, Marx semble avoir privilégié l'idée ricardienne d'un mode de

régulation à la marge des pratiques agricoles. Selon cette explication, puisque la fixité prescrite par le fondement naturel de la propriété foncière empêche la formation d'une moyenne sociale agissant comme régulateur des pratiques, les conditions de production dans ce secteur seraient déterminées par les conditions qui prévalent sur les pires sols encore cultivés. Ces terres qui requièrent le plus de travail sont celles dont les coûts de production sont les plus élevés, de même que celles qui génèrent un seuil minimal de revenus en deçà duquel une entreprise ne peut survivre. Les sols les moins favorables à l'exploitation agricole ne produisent évidemment pas de surprofits, seuls ceux qui présentent de meilleures conditions offrent une telle possibilité. Par conséquent, ils n'auraient pas non plus à payer de rente différentielle.

Marx a consacré de nombreuses pages, autant dans les *Théories sur la plus-value* que dans le Livre III du *Capital*, à la justification de cette hypothèse. Il serait difficile de reprendre l'ensemble de son argumentation sans déborder largement du cadre de ce travail. Il nous apparaissait malgré tout important d'en faire une présentation générale dans la mesure où il s'agit de l'une des principales hypothèses retenues par Marx pour expliquer la formation de la rente foncière dans le mode de production capitaliste. Cet exposé nous permet également de mettre en lumière deux problèmes que pose cette explication de Marx à l'analyse que nous avons jusqu'ici développée. D'une part, compte tenu de l'importance qu'il accorde à la valeur en tant que médiation sociale totalisante et forme que prend la nécessité qui s'impose à l'activité humaine dans les sociétés capitalistes, il est pour le moins étonnant que Marx ait envisagé la possibilité que l'agriculture, un secteur d'activité dont il a pourtant souligné la contribution à l'émergence du capitalisme, puisse constituer une exception à la loi de la valeur. D'autre part, cette objection d'ordre général en comporte une autre qui concerne encore plus directement notre objet d'étude. En effet, selon l'explication de Marx, la dérogation dont bénéficierait l'agriculture reposerait en grande partie sur l'intervention des propriétaires fonciers qui, en raison du caractère naturel et non reproductible des espaces qu'ils possèdent et en raison du paiement qu'ils exigent en échange de leur utilisation productive par le capital, nuiraient à la libre circulation des capitaux dans ce secteur, ce qu'ils ne seraient pas en mesure de faire dans d'autres branches de production moins dépendantes de la nature. Est-ce à dire, dans ce cas, que la propriété foncière serait moins influente dans

les secteurs moins intrinsèquement liés à la terre et à ses propriétés physiques ? Cela aurait pour effet de limiter à l'agriculture la portée des écrits de Marx sur la propriété foncière et de contredire par le fait même les hypothèses précédemment formulées au sujet de la centralité de l'espace comme médiation sociale et du rôle de la propriété foncière dans la production des conditions de possibilité d'un mode de production fondé sur la valeur.

Même si l'idée d'une distinction entre agriculture et industrie est celle à laquelle Marx a accordé le plus d'attention, rien n'indique qu'il s'agit de celle qu'il aurait nécessairement retenue dans une version définitive de sa théorie sur la propriété foncière. En fait, Hai Hac souligne qu'à plusieurs endroits dans les mêmes textes, Marx a été amené à nuancer ses propres conclusions sur la spécificité de l'agriculture et son exclusion du domaine d'application de la loi de la valeur. Plus précisément, Hai Hac voit dans l'exposé sur les deux types de rente différentielle du Livre III du *Capital* et des *Théories sur la plus-value* un certain nombre d'éléments permettant de remettre en question le postulat du fondement naturel de la rente foncière.

La première objection renvoie à la difficulté que nous avons déjà signalée de séparer, autrement que de manière artificielle, les deux types de rente différentielle. Il est en effet impossible de comparer la productivité de différents espaces en isolant les composantes de ce rendement qui sont attribuables à leurs qualités physiques et naturelles de celles qui relèvent exclusivement d'un apport différencié en capital. Marx est d'ailleurs confronté à cette difficulté au moment de présenter la rente différentielle de premier type. Rappelons-le, cette rente est formée des « résultats inégaux obtenus en employant des quantités égales de capital sur des parcelles de terrain de grandeur égale » (Marx, 1968b, p. 1317). Pour être en mesure d'isoler la dimension naturelle de la rente, et comme il est difficile d'imaginer qu'une terre cultivée n'ait fait l'objet d'aucune transformation ou d'aucun travail par l'être humain auparavant, il a donc été obligé de supposer qu'une somme équivalente de capital avait été employée sur toutes les terres considérées. Or qu'est-ce qu'une quantité égale de capital si ce n'est « une norme de capital par acre » requise dans un contexte social et historique donné (Marx, dans Hai Hac, 2003, p. 192) ? Ainsi, et suivant le raisonnement de Hai Hac, lorsque Marx affirme que la production agricole est régulée par les conditions qui prévalent sur les terres les moins favorables, il serait plus juste d'ajouter « qu'il s'agit ici du plus

mauvais terrain exploité avec la norme de capital » (ibid). Cela signifie que le concept de rente différentielle de premier type permet d'observer les différences de qualités physiques entre des sols lorsque ceux-ci sont soumis à des conditions « normales » d'exploitation, en deçà desquelles il peut y avoir formation de sous-profits sans pour autant que la culture sur ces terres ne s'en trouve menacée (ibid). Cette conclusion, qui contredit l'hypothèse du mode marginal de fixation des conditions de production dans l'agriculture, est aussi, et paradoxalement, celle à laquelle parvient Marx dans les *Tableaux qui éclairent la rente différentielle* dans les *Théories sur la plus-value*, qui, tout en admettant l'existence des sous-profits dans ce secteur, observe également dans ces situations particulières la formation d'une rente différentielle négative. Dans ce contexte, les capitalistes exploitant les terres agricoles les moins rentables ne seraient pas soustraits à la loi de la valeur ni à l'obligation de verser une rente, comme c'était le cas avec l'hypothèse ricardienne, mais, devraient, en l'absence de surprofits à convertir en rente, s'acquitter de ce paiement en réduisant leur marge de profit, leurs dépenses en salaires ou, tel que nous le verrons, en déduisant ce paiement d'une autre forme de rente (absolue).

Hai Hac voit également dans ces précisions tirées des écrits de Marx sur les conditions de formation des deux types de rente différentielle une tentative de la part de l'auteur du *Capital* de relativiser ses propres affirmations sur le fondement naturel de la propriété foncière. Ainsi, il faudrait voir dans la difficulté à distinguer pratiquement les rentes différentielles de premier et de deuxième type l'impossibilité qui apparaît avec le développement des sociétés d'établir une séparation claire entre la fertilité naturelle (ou originelle) des sols et celle qui été acquise artificiellement par l'intégration à la terre d'amendements par l'être humain. Ces transformations apportées à mesure que se développaient les techniques de production et les besoins des sociétés ont été incorporées de manière plus ou moins durable à la terre et à l'espace en général, de sorte qu'en plus de bouleverser constamment l'ordre de fertilité de ceux-ci, elles en sont progressivement venues à se confondre avec leurs propriétés d'origine. Dans les sociétés capitalistes, la conclusion ou le renouvellement d'un bail représente un moment important de cette opération de naturalisation des qualités socialement acquises par l'espace, dans la mesure où les améliorations antérieures transmises à cet espace apparaissent comme ses caractéristiques naturelles, comme des propriétés qui sont étrangères au capital et

à la force de travail qui souhaite les utiliser. Le bail de location ou de fermage peut alors être considéré, selon Marx, comme « l'expression fétichisée d'un rapport social », c'est-à-dire que « les améliorations apportées au sol reviennent en toute propriété au propriétaire du sol, en tant qu'inséparable de la substance du sol » (Marx, dans Hai Hac, 2002, p. 203).

À cela, il faut également ajouter que les notions de fertilité et de productivité sont elles-mêmes des constructions sociales. En effet, celles-ci varient en fonction du contenu qu'on leur assigne, lequel est lui-même le reflet des besoins changeants des sociétés en matière d'alimentation, d'infrastructures, etc. Par exemple, les critères permettant d'établir l'ordre de fertilité des terres peuvent être influencés par une transformation dans les habitudes de consommation des produits agricoles ou encore par les pressions exercées par un capital de plus en plus globalisé en faveur des monocultures intensives. De fait, et comme le fait remarquer Hai Hac, la valorisation du capital est désormais le principal critère intervenant dans l'évaluation de la fertilité de la terre, de telle sorte que celle-ci est avant tout définie par la rente et les rendements qu'elle permet d'engranger, ce qui n'était pas nécessairement le cas dans les sociétés précapitalistes. La rente n'est donc pas uniquement le reflet de la fertilité ou de la productivité différenciée des sols, mais elle en est également la mesure sociale, c'est-à-dire l'un des instruments que les sociétés capitalistes se donnent pour orienter et réguler leur développement. Nous reviendrons ultérieurement sur ce dernier point qui nous apparaît d'une grande importance pour saisir le rôle et l'insertion de la propriété foncière dans le mode de production capitaliste.

Ces quelques remarques montrent bien que les écrits contradictoires de Marx sur la propriété foncière laissent place à différentes interprétations et ne se résument pas à la seule thèse ricardienne à laquelle celui-ci a par ailleurs accordé beaucoup d'attention. Ces textes contiennent également quelques tentatives, certes développées de manière insuffisante, de théorisation de la propriété foncière en tant que production du capital et en ce sens, soumise aux exigences de la valeur et de sa reproduction élargie. Cette lecture non ricardienne proposée par Hai Hac permet entre autres de dépasser les interprétations fétichistes fondées sur le caractère irréductiblement naturel de la propriété foncière et d'étendre le domaine d'application de cette catégorie d'analyse à tous les secteurs d'activité de la société. À partir du moment où l'on admet le fonctionnement de la loi de la valeur dans l'agriculture, il n'y a

plus de raisons de limiter l'analyse des effets de la rente différentielle fondée sur les différences spatiales de qualités physiques et d'investissement à cette seule sphère d'activité. D'ailleurs, la production agricole n'est pas la seule à faire face à la propriété foncière. Qu'elles appartiennent à la sphère de la production ou à celle de la circulation, toutes les activités sociales dans le monde capitaliste doivent, pour se réaliser, lever l'obstacle que celle-ci dresse devant elles. Ainsi, comme dans le secteur agricole que nous avons examiné plus attentivement, toutes ces pratiques sont elles aussi confrontées à des problèmes d'accès à l'espace et à des choix géographiques qui nécessitent que soient considérés les avantages comparatifs que procurent aussi bien l'emplacement relatif que les propriétés physiques et sociales de chaque espace. Parce qu'elles entrent dans la formation d'une rente différentielle, ces pratiques qui résultent de la nécessaire spatialisation de l'activité capitaliste peuvent, dans ce contexte, être considérées comme des composantes importantes du mouvement contradictoire entre fixité et mobilité auquel obéit la circulation du capital dans l'espace et que nous avons mis en évidence avec les travaux de David Harvey. Nous reviendrons sur cette question un peu plus loin (section 6.3.2).

#### 4.2.3 La rente absolue

Si les réflexions de Marx sur la rente semblent par moments fortement inspirées de Ricardo, elles s'en distinguent cependant avec le concept de rente absolue. Cette autre forme de rente, qui s'ajoute à la précédente, est en fait un complément de Marx aux théories classiques de la propriété foncière. Elle trouve son fondement dans la critique du principe ricardien selon lequel la rente, qui représente un prélèvement sur les surplus de valeur produits par des capitaux individuels, n'est, par définition, que différentielle et disparaît lorsque les surprofits font de même. Bien qu'il ait apparemment pu être en accord avec cette affirmation, Marx estime qu'elle ne vaut que pour la portion différentielle de la rente et non pour la rente foncière capitaliste dans son ensemble. Le pouvoir de la propriété foncière capitaliste ne se limite donc pas à celui d'amputer les revenus des capitalistes les plus productifs : « même là où la rente disparaît en tant que rente différentielle, [...] la propriété foncière dresse toujours sa barrière devant le capital » (Marx, 1968, p. 1362) et exige par conséquent un tribut pour l'usage du sol qu'elle autorise. Cet obstacle à l'investissement que représente la propriété foncière constitue, rappelons-le, son mode d'existence, ce qui signifie qu'il ne peut y avoir de

propriété foncière sans les conditions qui lui permettent de prélever une rente. En effet, le fait que la rente différentielle soit nulle ou encore négative dans les conditions les moins favorables à l'exploitation agricole<sup>33</sup> ne constitue nullement pour Marx « une raison pour le propriétaire foncier de [...] prêter son terrain pour rien et de se monter philanthrope au point d'introduire le *crédit gratuit* dans une relation d'affaires » (ibid). L'annulation de la rente sur certains sols aurait alors pour effet d'en abolir la propriété privée, en les mettant à la disposition de tous, et d'éliminer du même coup la condition qui rend possible la production capitaliste, celle qui permet à l'espace de « faire face à l'ouvrier comme propriété d'autrui [et] de faire de lui un salarié » (Marx, 1975, p. 41). Devant l'impossibilité d'un tel scénario, Marx en conclut à la nécessité d'envisager un autre type de rente qui renvoie plus directement au pouvoir absolu et à l'exclusivité dont jouissent en toute circonstance les propriétaires fonciers sur le sol. Ainsi, c'est en exigeant le paiement d'une rente absolue que la propriété foncière s'affirme en tant que frein, par ailleurs essentiel, à l'accumulation capitaliste. C'est également en créant de cette façon la barrière économique de la propriété foncière que la rente absolue permet par la suite l'appropriation d'une rente différentielle retranchée sur les surprofits capitalistes.

Avec le concept de rente absolue, Marx prend donc ses distances de manière plus marquée avec la théorie ricardienne de la propriété foncière. Cette rente représente la condition universelle d'accès à l'espace que pose la propriété privée du sol. Elle ne se manifeste pas uniquement lorsque le capital est conjugué aux facteurs de production naturels les plus favorables. Cela dit, il reste à établir l'origine de ce rapport social, c'est-à-dire le lieu ainsi que les conditions de sa formation. La principale réponse proposée par Marx à cette question est une fois de plus problématique car, comme pour la rente différentielle, elle repose sur le postulat de la spécificité de l'agriculture comme champ exclusif d'intervention de la propriété foncière. De fait, l'hypothèse à laquelle Marx semble avoir accordé le plus de crédibilité est en quelque sorte un prolongement de l'explication qu'il avait avancée pour justifier théoriquement la distinction entre les sphères agricole et industrielle à la base de la rente différentielle. Ainsi, la rente absolue résulterait une fois de plus de la situation de monopole

---

<sup>33</sup> Cela dépend si l'on privilégie l'interprétation ricardienne et habituelle des écrits de Marx sur la rente différentielle, ou celle développée par Hai Hac à partir d'une relecture de ces mêmes travaux.

dont jouit la propriété foncière dans l'agriculture. Cependant, au lieu de provenir du monopole exercé par les propriétaires fonciers sur les forces naturelles diversifiées dont dépend la production agricole, elle apparaîtrait de leur capacité à s'approprier une autre caractéristique propre à cette sphère d'activité, mais qui, cette fois, serait une production endogène du capital. Plus précisément, la possibilité de générer une rente absolue découlerait du développement inégal des différents secteurs de production soumis au capital et du retard technologique qu'accuserait l'agriculture par rapport à l'industrie. Ce retard aurait, selon Marx, une origine historique, dans le fait que dans les pays hautement industrialisés, l'agriculture « n'aurait pas progressé au même rythme que l'industrie de transformation » (Marx, 1968, p. 1371). Par conséquent, la composition organique du capital agricole, c'est-à-dire le rapport de la partie variable du capital à sa partie constante (ibid, p. 1370), y serait plus faible que celle du capital social moyen. Chaque marchandise produite dans ce secteur moins productif serait alors porteuse d'une plus grande quantité de travail humain, et donc de plus de valeur que la moyenne des marchandises, créant de cette façon la base de l'appropriation de la rente absolue par les propriétaires fonciers qui, rappelons-le, auraient, dans l'agriculture, le pouvoir de faire obstacle à l'égalisation du taux de profit qui a cours normalement entre les différentes branches de production.

Cette hypothèse de la rente absolue fondée sur le double constat de la faible composition organique du capital agricole et des limites qu'impose la propriété foncière au libre investissement du capital dans l'agriculture se heurte cependant à deux objections fondamentales. Nous avons déjà discuté de la première, à savoir que la barrière économique que la propriété foncière dresse devant le capital, en rendant l'usage de l'espace conditionnel au paiement d'une rente, ne fait pas uniquement ressentir ses effets dans l'agriculture, mais dans tous les secteurs d'activité. En ce sens, l'obligation de payer un tribut pour utiliser le sol n'empêche pas la loi de la valeur de se réaliser, puisqu'il s'agit d'une condition qui s'applique de la même façon à tous les capitalistes dans toutes les branches de production. Tel que le précise Topalov, il faut plutôt voir dans la propriété foncière un rapport social qui « modifie les conditions dans lesquelles opère cette loi » (Hai Hac, 2003, p. 221).

La deuxième objection vise plus directement le postulat de la faiblesse relative de la composition organique du capital agricole. Elle s'inspire plus particulièrement des précisions

apportées par Marx lui-même sur cette hypothèse et qui tendent à en réduire considérablement la portée. Alors qu'il constate le retard de développement de l'agriculture par rapport à l'industrie, il reconnaît du même coup que « cette différence va nécessairement en diminuant à mesure que l'agriculture progresse » (Marx, 1968, p. 1382). Ce constat concorde également avec un passage des *Théories sur la plus-value* où il affirme que l'existence de la rente absolue « est un simple fait historique propre à un certain stade de développement de l'agriculture, susceptible de disparaître à un stade supérieur » (Marx, 1975, p. 282). Autrement dit, Marx admet que si, par l'action du capital, la composition organique dans l'agriculture rejoignait la moyenne du capital social, et donc que se résorbait l'écart entre agriculture et industrie, les conditions permettant l'extraction d'une rente absolue s'effaceraient simultanément. Il en résulterait que, privée de la possibilité d'exiger une rente absolue, qui sert également de base à la rente différentielle, la propriété foncière n'aurait plus d'effet économique (ibid, p. 109) et, en définitive, plus de moyen de se manifester concrètement. Hai Hac voit dans cette explication une contradiction de taille entre d'une part l'importance que Marx accorde à la rente absolue, qu'il considère comme l'expression de la propriété foncière et comme une condition essentielle à la reproduction du capitalisme, et d'autre part, le fait qu'il fonde l'existence de cette dernière sur une simple donnée historique appelée à disparaître avec le temps. En fait, Hai Hac estime que si la propriété foncière joue effectivement le rôle que Marx lui a attribué dans la genèse puis dans le maintien des rapports sociaux capitalistes, celle-ci ne peut avoir pour unique justification théorique un écart circonstanciel de développement entre deux secteurs d'activité pourtant soumis de la même manière à la dynamique générale du capital et aux mêmes contraintes d'accès à l'espace. Il faut selon lui, et dans ce cas, chercher ailleurs les origines de la rente absolue.

Comme il l'a fait pour la rente différentielle, Marx ne s'est toutefois pas limité, dans ses notes sur la propriété foncière, à l'exploration d'une seule hypothèse expliquant l'origine de la rente absolue. En plus d'avoir envisagé celle de la faible composition organique du capital agricole, il a également, et très brièvement, examiné d'autres possibilités qui, tout comme celle-ci, attribuent l'existence de la rente absolue au monopole des propriétaires fonciers sur l'espace mais qui, contrairement à elle, envisagent la formation de ce tribut à l'extérieur de la dynamique immanente du capital. C'est ainsi que Marx a d'abord considéré la rente absolue

comme une rente de monopole, c'est-à-dire comme un paiement provenant non pas du mouvement historique du capital dans l'une ou l'autre des branches de production, mais tout simplement de la mainmise des propriétaires fonciers sur le sol. Dans ce contexte, le pouvoir de la propriété foncière d'exiger une somme plus ou moins élevée en échange d'un accès à l'espace dépendrait du rapport entre l'offre et la demande pour les terres agricoles et ce, sans égard à la manière particulière dont ce paiement prend forme en tant que portion du capital investi dans le sol. La rente foncière revêtirait alors la forme d'une taxe qui s'impose au capital de manière exogène. Cette hypothèse rapidement rejetée par Marx a toutefois été reprise par certains de ses commentateurs qui lui ont donné deux explications différentes : soit elle résulte d'une situation socialement créée par l'action concertée des propriétaires fonciers visant à retirer leurs terres du marché jusqu'à ce qu'ils obtiennent le prix désiré (comme chez Emmanuel, par exemple), soit elle découle de la rareté physique des sols (comme chez Vergopoulos) que la nature n'a pas produits en nombre suffisant pour répondre à la demande<sup>34</sup>.

Même s'il reconnaît que de telles situations de déséquilibre peuvent effectivement se présenter, Hai Hac fait cependant remarquer que leur effet sur la formation de la rente foncière ne peut être que temporaire. Dans le premier cas, la pression exercée par les propriétaires fonciers perd de son efficacité aussitôt que les terres retenues sont mises en culture. La pénurie socialement créée par les propriétaires fonciers s'estompera progressivement, entraînant du même coup la disparition des conditions de réalisation d'une rente absolue monopolistique (Hai Hac, p. 244). De même, les pénuries causées par la rareté physique des sols sur un territoire sont également de relativement courte durée, puisqu'elles peuvent être résorbées par le développement de technologies plus productives ou encore par l'importation de produits agricoles en provenance de régions qui ne sont pas confrontées au même problème (ibid, p. 246). Ainsi, les débalancements entre l'offre et la demande qui résultent de l'une ou l'autre de ces situations ne produisent pas les conditions permanentes que requiert la mise en place d'un régime de propriété foncière capitaliste fondé sur l'extraction d'une rente absolue.

---

<sup>34</sup> Pour plus de développement sur ces explications que nous énonçons rapidement parce que nous ne les retiendrons pas (voir Hai Hac, 2003, p. 237-247).

Malgré ses défauts, cette explication de la rente absolue comme rente de monopole a pour Hai Hac l'avantage de soulever une question importante. Si la rente absolue n'est pas un surprofit produit par la concurrence capitaliste, elle ne peut alors que prendre la forme d'une taxe, d'un impôt ou d'un péage prélevé sur la survaleur sociale, établi indépendamment de la validation des activités de production sur le marché et qui exprime le pouvoir de monopole de la propriété foncière (ibid, p. 252-254). Ce paiement versé au propriétaire foncier et qui n'a rien à voir avec le capital ne peut, dans ce contexte, qu'avoir une origine extra-économique, c'est-à-dire politique.

Encore une fois, il s'agit d'une hypothèse que Marx a rapidement envisagée dans le Livre III du *Capital*, alors qu'il s'interroge sur la possibilité de considérer la rente absolue comme un prix de monopole qui gonfle le prix des produits agricoles « comme le ferait un impôt qui, au lieu d'être perçu par l'État, le serait par le propriétaire foncier » (Marx, 1968b, p. 1369). Constatant l'impasse à laquelle mène l'hypothèse de la faible composition organique du capital agricole que Marx semblait lui préférer, Hai Hac estime que ce dernier a peut-être été trop prompt à mettre de côté cette alternative. Selon lui, il n'est possible de comprendre l'émergence de la barrière économique de la rente absolue que dans le cadre politique plus général de la formation de l'État moderne. Il rappelle que la création de cet État « fondé sur l'appartenance de l'individu à un territoire national [...] est historiquement concomitante à la marchandisation de la terre », c'est-à-dire à la « généralisation de la propriété foncière privée à l'espace territorial » (Hai Hac, p. 254). En d'autres termes, l'État moderne n'aurait pu voir le jour sans l'institution simultanée d'un rapport à l'espace qui traduit spatialement la relation polaire constitutive de la modernité entre la protection des libertés individuelles dans la sphère de la société civile et la sauvegarde de l'intérêt général par l'État. En mettant en place des mesures qui assurent la pérennité d'un régime foncier privé et qui en garantissent une partie des revenus aux propriétaires fonciers (ceux qui restent une fois l'impôt foncier payé), l'État spatialise alors la contradiction entre individu et société qui lui est intrinsèque. D'un côté, il protège le droit de chacun de jouir des fruits de la terre qu'il possède. De l'autre, il veille au « traitement rationnel de la terre comme propriété collective perpétuelle de la collectivité, comme condition inaliénable d'existence et de reproduction de la série des générations successives » (Marx, dans Hai Hac, 2003, p. 254). La rente absolue peut, dans ce

contexte, être considérée comme l'expression économique, c'est-à-dire comme le tribut prélevé sur les produits de l'activité capitaliste et partagé entre l'État et les propriétaires fonciers, du compromis spatial politiquement constitué entre intérêt particulier et intérêt général sur lequel sont érigées les fondations de l'État moderne.

Conçu comme un rapport social de nature essentiellement politique, le concept de rente absolue revu par Hai Hac ne peut donc plus être pensé dans le cadre de la problématique marxienne de la conversion des surprofits capitalistes en rente. En effet, en posant la rente absolue comme la manifestation de la « propriété éminente de l'État sur le sol » (ibid), il montre que contrairement à la rente différentielle, cette forme particulière de rente n'est pas le produit de la concurrence entre capitalistes pour l'appropriation des surprofits. Pour qu'une portion de ces surprofits se convertissent effectivement en rente différentielle, il faut que la propriété foncière préexiste à la formation de ces derniers, qu'elle prenne forme en tant qu'obstacle à la libre circulation des capitaux à une étape du procès d'accumulation qui précède celle de la distribution des revenus de chaque secteur entre capitalistes et propriétaires fonciers. Ce moment antérieur au cours duquel se constitue la propriété foncière réclame évidemment son dû. Dans ce cas, la rente prend la forme d'une taxe prélevée au niveau de la société dans son ensemble, puisque c'est à ce degré le plus général, celui de la reproduction de la société, qu'intervient d'abord la propriété foncière. Reprenant la terminologie marxienne, Hai Hac dira alors que la rente absolue constitue un prélèvement sur le profit général produit par le capital social total. Elle contribue de cette manière à la fixation du taux de profit moyen régulateur de la formation des surprofits dans chaque branche de production et dont il est par la suite possible de retrancher une rente différentielle (ibid, p. 257).

En d'autres termes, la nouvelle manière de penser le concept marxien de rente absolue que propose Hai Hac implique de considérer cette dernière comme un phénomène économiquement indéterminé (ibid, p. 255). Par contre, dans la mesure où, en tant que rapport de distribution, elle représente une ponction sur la survalueur produite par le capital en général, elle n'est pas non plus complètement indépendante de ce dernier. Le capital lui impose des balises au-delà et en deçà desquelles elle ne peut être fixée sans compromettre du même coup la reproduction du capital et saper ses propres conditions d'existence. Ainsi, il

existe une valeur plafond à la rente absolue, qui varie selon le contexte et les conditions de production, et qui détermine la limite que la rente absolue ne peut dépasser sans réduire de manière trop importante le profit moyen et nuire à la dynamique d'autovalorisation du capital. À l'inverse, la rente absolue a aussi une limite inférieure qui correspond au degré minimal d'investissement dans le foncier que requiert la croissance ininterrompue de la productivité. Par conséquent, bien que cette rente n'obéisse pas directement aux lois qui président à la formation des prix et à la circulation du capital à l'intérieur et entre les différents secteurs de production, il s'agit bel et bien d'une rente capitaliste en tant qu'elle ne peut exister sans le capital et qu'elle a, simultanément, pour principal enjeu la reproduction de ce dernier (ibid, p. 256).

#### 4.3 Que doit-on retenir de la théorie marxienne de la propriété foncière ?

Aux termes de cette présentation des travaux controversés de Marx sur la propriété foncière et sa forme phénoménale (la rente), il convient maintenant de s'interroger sur ce que nous pouvons en retenir et surtout, sur la manière dont l'interprétation que nous en avons donnée est susceptible de faire progresser la réflexion jusqu'ici amorcée sur la spatialité du capitalisme. Il ressort de cet exposé, qui a volontairement laissé de côté les nombreux calculs de Marx visant à établir la grandeur des différentes formes de rentes, que la propriété foncière spécifiquement capitaliste doit être considérée comme un rapport social à la fois essentiel et opposé au capital, et qui se manifeste sous la forme d'une barrière économique créée par l'État moderne. Cet obstacle se fait sentir à deux stades différents du procès d'accumulation. D'abord, la propriété foncière s'impose au capital en général, c'est-à-dire à la société dans son ensemble, en exigeant le paiement d'une rente absolue. Le pouvoir ainsi conféré par l'État aux propriétaires fonciers de rendre l'accès au sol conditionnel au paiement d'un tribut leur permet, dans un deuxième temps, de s'immiscer dans la compétition que se livrent les capitalistes individuels pour le partage de la survaleur sociale. Ceux-ci sont alors en mesure de retrancher, sous la forme d'une rente différentielle prélevée sur les fruits des activités les plus profitables, un montant correspondant à la partie de ces revenus découlant de l'utilisation des espaces les plus productifs et les plus avantageusement situés dans un contexte social donné.

En somme, cette lecture de la théorie marxienne de la propriété foncière nous a permis de faire la lumière sur le lien qui unit le capital au mode principal par lequel il s'approprie et se fixe à l'espace. Dans les quelques pages qui suivent, et avant d'aller plus loin dans notre étude, nous tenterons de clarifier davantage ce lien en réexaminant nos observations à la lueur des principes plus généraux sur l'espace énoncés aux chapitres 4 et 5 développés à l'aide des travaux de Lefebvre et Harvey. Nous dégagerons, de cette mise en commun des travaux de Marx et de ses contemporains, deux champs d'études sur la propriété foncière sur lesquels nous nous pencherons par la suite plus attentivement aux chapitres VII et VIII.

#### 4.3.1 La propriété foncière et les conditions spatiales de la reproduction élargie du champ de la valeur

Nous avons consacré la première partie de cette thèse à la démonstration de l'inévitable spatialité des médiations qui sont au cœur de la domination capitaliste. Nous avons entre autres observé que la valeur est le champ de pratique qui régule et détermine la finalité de l'activité dans les sociétés capitalistes, et que cette médiation ne devient réellement effective que dans et par la production d'un espace. Nous avons même déjà eu l'occasion de souligner que cet espace nécessaire à la création de la valeur est en grande partie constitué par la propriété privée du sol, dans laquelle prend forme la contrainte au travail salarié et l'exclusion des travailleurs d'un accès direct aux moyens de production. Il s'agit en fait d'une réalisation fondamentale de la propriété foncière capitaliste dont Marx a, à plusieurs reprises, fait valoir l'importance. L'appropriation exclusive de l'espace constitue la source première de la rente absolue et donc de la nécessité que représente la propriété foncière pour le capital. Nous aurons l'occasion de développer davantage cet aspect de la propriété foncière au chapitre suivant.

Nous avons également soutenu que l'espace n'entraîne pas uniquement en relation avec le capital dans la sphère de la production capitaliste à titre de condition à la formation de la valeur, mais aussi comme médiation assurant sa reproduction élargie. Les travaux de Postone nous ont aidé à mettre en lumière les fondements de cette reproduction. Celle-ci repose sur le dynamisme directionnel et immanent du capital qui trouve son origine dans la capacité sans cesse croissante de ce dernier à s'approprier du travail humain passé et à l'objectiver sous la

forme d'un capital fixe ou, plus particulièrement, sous la forme d'une puissance sociale abstraite qui domine l'activité productive et accroît sa dépendance envers le capital. Le pouvoir de subordination du capital fixe tient précisément à sa fixation dans la sphère de la production. En ce sens, il forme l'espace qui affronte les travailleurs et détermine leur activité. Il fournit ainsi les conditions spatiales de la réduction du temps de travail socialement nécessaire dont se nourrit la dynamique abstraite d'auto-valorisation du capital.

Tout comme le temps, l'espace qui sert de médiation à la création de la valeur est également abstrait. Cet espace qui domine les sociétés capitalistes et dont nous avons examiné avec Lefebvre les principales caractéristiques est homogène, uniforme et dépouillé de son contenu social qualitatif. Sa force réside dans sa capacité à masquer et à réduire à leur plus simple expression les rapports sociaux qu'il contient. Le capital fixe nous est apparu comme une composante importante de cet espace abstrait capitaliste. Celui-ci se présente d'abord aux travailleurs comme un simple instrument de production qui nie les conditions historiques de sa production en faisant abstraction de l'activité sociale concrète qu'il incorpore et qui l'a constitué. C'est d'ailleurs cette abstraction enracinée dans l'espace qui lui donne la forme d'une force étrangère aux travailleurs et qui lui permet par la suite de transformer leur activité en travail abstrait générateur de valeur.

Ces quelques remarques qui nous ont d'abord permis d'exposer notre hypothèse générale de la nécessaire spatialité de la valeur et de sa reproduction peuvent une fois de plus être mises à contribution pour approfondir, de manière plus spécifique, la réflexion amorcée avec Marx et Hai Hac sur la propriété foncière et son articulation au mode de production capitaliste. Ainsi, à la lumière de ce que nous avons dit à la fois sur l'espace abstrait capitaliste en général et sur la forme particulière qu'il revêt dans la propriété foncière, il nous est désormais possible de formuler une autre hypothèse concernant le lien qui unit celle-ci au procès d'accumulation capitaliste. Les travaux cités jusqu'à maintenant ont présenté la propriété foncière capitaliste comme un rapport social de distribution qui est exclu de la sphère de production, c'est-à-dire de la sphère d'activité qui est à l'origine des structures de domination abstraites du capitalisme. Cependant, en insistant sur la dimension distributive de la propriété foncière, ces travaux en sont venus à négliger sa contribution à l'univers de la production en tant que mode d'appropriation exclusive des conditions de travail. Bien qu'elle soit effectivement

dépossédée des moyens de contrôler la production, la propriété foncière en fournit non seulement les conditions de possibilité, mais aussi celles de son accroissement permanent comme sphère de domination du travail humain. On peut alors supposer que lorsqu'elle est utilisée à des fins productives, la propriété foncière agisse à la manière d'un capital fixe et contribue significativement à la reproduction du capital. Pour s'en convaincre, il suffit de rappeler les grandes lignes de l'interprétation proposée par Hai Hac du concept marxien de rente différentielle. Contrairement à la plupart des commentateurs de Marx, celui-ci en propose une lecture qu'il qualifie de non ricardienne et qui s'oppose à toutes celles qui fondent le pouvoir de la propriété foncière sur sa présumée base naturelle. Son examen des notes de Marx sur la rente différentielle de deuxième type identifie des passages où l'auteur du *Capital* reconnaît l'impossibilité d'étudier le sol et la manière dont il est approprié indépendamment des améliorations qu'y a historiquement apporté l'être humain et des investissements qui y ont été faits. En d'autres termes, il parvient à la conclusion que le foncier ne peut être saisi autrement que comme un produit de la société et donc, dans le monde d'aujourd'hui, autrement que comme un produit du capital. Une fois lancée dans la sphère de la production, et seulement en de telles circonstances, cette création du capital a toutes les apparences d'un capital fixe. Plus précisément, la propriété foncière se présente comme une force productive dont la valeur a été acquise avec le temps, par accumulation de travail passé, et qui se réalise en demeurant fixée au procès de production. Ce n'est qu'en étant consommé comme valeur d'usage par un acte de production que le sol, tel un capital fixe, transmet « goutte à goutte » la valeur qu'il possède aux marchandises (Marx, 1968a, p. 595). C'est aussi lorsqu'il agit de la sorte dans la sphère de la production que le sol devenu capital fixe acquiert un pouvoir de détermination sur l'activité productive et qu'il participe au maintien et à l'accroissement de la domination du capital sur celle-ci.

Par contre, conformément à la définition que nous avons donnée de la propriété foncière spécifiquement capitaliste, il est nécessaire de préciser que si le foncier devient capital en entrant dans la production, cette transformation n'est pas l'œuvre de la seule propriété foncière. Il s'agit d'abord d'un accomplissement du capital lui-même qui, en employant du travail humain sur le sol, le rend plus productif. Le sol ainsi transformé peut alors être lancé dans un nouveau cycle de production, mais cette fois, en tant que puissance sociale qui rend

le travail auquel elle est conjuguée encore plus productif. De son côté, la propriété foncière intervient dans cette conversion du sol en capital fixe de deux manières. D'une part, elle en fait la propriété d'autrui, à savoir une condition de production à laquelle les travailleurs n'ont pas directement accès. Ce n'est que dans un tel contexte qu'elle peut être imposée à ces derniers comme une force qui ne leur appartient pas, qui a le pouvoir de commander leur activité et qui peut par conséquent s'affirmer comme capital fixe. D'autre part, la propriété foncière donne une existence sociale à l'abstraction spatiale réalisée par le capital. Notre présentation des mécanismes qui entrent dans la formation d'une rente différentielle a révélé que celle-ci apparaissait de la différence de productivité entre les sols employés dans une même branche de production. Cet exposé illustre que ce paiement résulte de l'introduction d'une différenciation entre les espaces sur l'unique base des surprofits qu'ils rapportent (ou non) et donc, en fonction d'un critère quantitatif et abstrait de l'activité concrète qui se déploie sur chacun. Ainsi, la rente, et par la suite le marché foncier où s'échangent tous les sols à un prix qui représente une anticipation de la rente potentielle qu'ils généreront, valident la mise en équivalence et l'uniformisation de l'espace que Lefebvre estimait nécessaires à la reproduction du capitalisme. Elle donne une substance à l'espace abstrait de la valeur d'échange produit par le capital qui domine celui des pratiques de la vie quotidienne. Marx lui-même n'a pas manqué de constater l'abstraction spatiale qu'opère la propriété foncière capitaliste et de s'étonner devant l'absurdité d'un tel processus :

En fait, cela n'exprime qu'une seule chose, à savoir que, dans des conditions données, être propriétaire de tant de pieds carrés de terrain, c'est avoir la possibilité de capter une certaine quantité de travail non payé que le capital a réalisé en fouillant dans ce terrain, tel un porc dans un tas de pommes de terre. Autant parler du rapport existant entre un billet de 5 £ et le diamètre de la terre! (Marx, 1968b, p. 1388-1389)

Cependant, l'abstraction réalisée par la propriété foncière n'est pas simplement le résultat de la concurrence entre capitalistes pour l'accès aux sols les plus avantageux qui fait de leur rentabilité (de la rente différentielle qu'ils rapportent) le critère qui prime sur tous les autres dans l'évaluation de leur utilité sociale. En fait, et plus fondamentalement encore, cette abstraction du social par l'espace n'est possible que parce que la propriété foncière est à sa base même une abstraction. Cette affirmation trouve un début d'explication dans l'exposé de Hai Hac sur les origines de la rente absolue. Après avoir écarté les hypothèses de Marx présentant cette rente comme une production endogène du capital, celui-ci propose de la

concevoir à la manière d'un impôt qui puise sa source dans la propriété éminente de l'État sur le sol. Ainsi, la propriété foncière capitaliste serait une création d'un l'État moderne fondé sur l'opposition dialectique entre l'exigence de protéger les libertés individuelles dans la sphère de la société civile et celle de défendre les « intérêts supérieurs » de la nation. Le régime foncier qui donne naissance à la rente absolue devrait alors être considéré comme la traduction spatiale de cette relation polaire, en tant qu'il institue à la fois la propriété individuelle et la propriété d'État sur le sol. En ce sens, et suivant l'argument de Théret (1992), la marchandisation du sol dont dépend la production capitaliste n'est possible que si elle est soutenue par « l'appropriation de l'espace géographique par l'État sous la forme d'un territoire cadastré et cartographié » (Théret, 1992, p. 110), à savoir d'un espace divisé abstraitement et défini de manière principalement quantitative. À l'inverse, la création d'une territorialité nationale cartographiée, sur laquelle s'appuient les interventions de l'État visant la sauvegarde de l'intérêt général, repose sur la transformation du sol en marchandise à usage exclusif (privé) qui produit un mode d'objectivation du rapport à l'espace distinct de ses formes antérieures concrètes et dans lequel la fragmentation de la terre par l'État en unités abstraites acquiert une signification. En somme, lorsqu'ils sont soumis à un régime foncier fondé sur une telle dualité, les « hommes ne sont plus désormais liés qu'à un sol abstrait qui se confond avec l'État » et qui prend la forme d'une « citoyenneté territoriale » (ibid).

En raison du rôle important que joue la propriété foncière dans la production d'un espace abstrait essentiel au capital, nous consacrerons le chapitre 5 de cette thèse à une étude plus attentive du processus historique qui lui a donné naissance. Nous nous intéresserons plus particulièrement aux étapes de la formation d'un régime de propriété foncière par l'État moderne et de la constitution concomitante d'un marché foncier qui rendent possible la perception d'une rente absolue et d'une rente différentielle. Cette analyse à caractère historique nous permettra d'insister à nouveau sur lien qui unit la propriété foncière au capital en présentant plus concrètement comment au cours des derniers siècles chacun des termes de cette relation a effectivement contribué au développement de l'autre. Notre travail visera plus précisément à illustrer la manière dont la propriété foncière est intervenue dans les phases du développement du capital en même temps que ce dernier la transformait et se l'appropriait pour la rendre plus conforme à ses exigences d'auto-expansion. Nous verrons également que

ces mutations nécessaires à la survie du capitalisme ne se sont pas seulement produites dans la sphère de la production, mais aussi dans celle de la consommation.

#### 4.3.2 La propriété foncière, le prêt hypothécaire et la production d'une géographie du capitalisme

En plus d'avoir présenté l'espace comme une condition de la production de la valeur, nous avons également soutenu, dans la première partie de cette thèse, que celui-ci participait de manière tout aussi importante à l'étape complémentaire de sa réalisation. Nous nous sommes inspirés des recherches de David Harvey qui ont mis en lumière la dynamique contradictoire entre fixité et mobilité à laquelle obéissaient les déplacements du capital dans l'espace. Ce dernier est en effet toujours confronté à la double nécessité de s'immobiliser en un lieu pour se réaliser et de se mouvoir librement à la recherche de nouveaux débouchés. Cette contradiction se résout, comme nous l'avons vu, par la formation de compromis spatiaux que Harvey appelle *spatial-fix*. Ces compromis se traduisent par la production de lieux qui ne résultent pas de l'unique action du capital, mais aussi de sa rencontre avec les conditions sociales et politiques particulières à chaque région. Une fois constitués, ces lieux rivalisent les uns avec les autres pour attirer le capital et lui offrir les conditions les plus favorables à sa réalisation. Ils participent de cette manière à la production de l'espace géographique capitaliste dans son ensemble. Nous avons déjà évoqué le rôle important que jouent les propriétaires fonciers dans la résolution de ce conflit entre fixité et mobilité et dans le dénouement des problèmes de localisation qu'affronte le capital. La présentation que nous venons de compléter sur la rente foncière nous permet désormais de pousser un peu plus loin cette analyse.

La théorie marxienne de la propriété foncière est fondée pour l'essentiel sur le constat de la spécificité historique de ce mode d'appropriation de l'espace en tant que rapport de distribution dépossédé de tout contrôle sur le procès de production. Dans les sociétés capitalistes, celle-ci n'a d'existence qu'en vertu de son pouvoir de prélever une rente sur la survalueur produite par le capital. Ce pouvoir provient, nous l'avons vu, du monopole exercé par la propriété foncière sur l'espace et ce, aussi bien dans la sphère de la production que dans celle de la circulation (dans les secteurs commercial et résidentiel, par exemple). Aussi

mobile qu'il soit, le capital ne peut, en aucun temps, se soustraire à l'obligation de se fixer à l'espace pour assurer la réalisation des différentes étapes de son procès d'accumulation. À chacun de ces moments, celui-ci fait donc la rencontre de la propriété foncière qui lui fournit les conditions matérielles dont il a besoin. Ainsi, c'est parce qu'elle immobilise des fonds dans le sol à la place du capital et lui confère de cette manière une plus grande mobilité que la propriété foncière peut réclamer une portion des fruits de l'activité capitaliste. Autrement dit, grâce à la rente, les propriétaires fonciers, qui détiennent un droit conféré par l'État sur les conditions de la nécessaire fixation de l'activité capitaliste, ont le pouvoir de déterminer ce qu'il en coûte au capital pour avoir accès au sol. Même s'ils n'interviennent pas directement dans le procès de production, ils sont en mesure, lors de la conclusion d'un bail de location ou d'une transaction immobilière, d'agir sur les conditions à venir de la production et de la réalisation de la valeur. Ils influencent par conséquent les choix géographiques du capital et contribuent activement à la résolution du dilemme entre fixité et mobilité qui se pose à toutes les étapes de sa circulation dans l'espace.

Cela dit, la propriété foncière n'entre pas en relation avec le capital seulement de manière négative ou parasitaire. Le rapport de dépendance entre les deux n'est pas unidirectionnel : la propriété foncière est tout aussi assujettie au capital que ce dernier ne l'est à celle-ci. Qu'ils proviennent du pouvoir absolu des propriétaires fonciers sur le sol (d'une rente absolue) ou encore de la contribution différenciée de leur bien à la formation d'un surprofit (d'une rente différentielle), les revenus de la propriété foncière sont directement liés à la capacité du capital de transformer la survaleur en profits. Reléguée au rang de rapport de distribution, la propriété foncière doit donc sa prospérité à celle du capital et, dans ce contexte, a intérêt à encourager son accroissement. Le mécanisme de la rente différentielle montre justement que celle-ci a tout avantage à laisser au capital le soin de déterminer son contenu et de la modeler à ses besoins. Elle constitue plus précisément un incitatif pour les propriétaires fonciers à faire, selon l'expression de Harvey, la promotion du « meilleur usage possible » du sol<sup>35</sup>, c'est-à-dire de tenter de satisfaire les exigences territoriales du capital (en matière d'infrastructure, de transport, d'aménagement, etc.) et d'offrir des espaces conformes au type

---

<sup>35</sup> Nous avons ainsi traduit librement l'expression anglaise « *highest and best use* » popularisée par Harvey dans *The Limits to Capital* (1982).

de *spatial-fix* qu'il recherche. Dans le contexte actuel de globalisation financière, les démarches visant à fournir au capital les conditions les plus favorables pour se fixer à l'espace tendent à lui procurer une plus grande mobilité (assouplissement des règles de zonage, diminution de la durée des baux, accès à de nouveaux moyens de communication...), de manière à réduire les inconvénients relatifs à l'immobilisation, par ailleurs nécessaire, de ses activités. Ainsi, la théorie marxienne de la rente foncière nous permet de mieux comprendre les observations de Harvey selon lesquelles la propriété foncière participe d'une certaine régulation spatiale du capitalisme. En favorisant le « meilleur usage possible » du sol par le capital, celle-ci anticipe et coordonne les investissements dans les différents lieux en concurrence les uns avec les autres<sup>36</sup>. Elle intervient par le fait même dans la détermination de la structure géographique de la production, de l'échange, de la consommation, de la division technique du travail dans l'espace, etc. (Harvey, 1982, p. 369).

La fonction régulatrice assurée par les propriétaires fonciers à la recherche du « meilleur usage possible » à donner aux espaces qu'ils possèdent a aussi pour résultat la transformation constante de ce support de l'activité capitaliste. Ce processus, qui se révèle dans les rapports sociaux donnant lieu à la formation d'une rente différentielle, constitue très certainement un moment important de la subsumption de la propriété foncière par le capital, par laquelle la propriété qui crée le capital devient celle que produit le capital, c'est-à-dire celle qui lui convient davantage. Cette question importante sera développée davantage dans les chapitres suivants.

---

<sup>36</sup> En fait, chez Harvey, la propriété foncière intervient dans la coordination des activités capitalistes dans l'espace un peu comme le ferait un capital financier. Plus précisément, l'auteur assimile le rôle de la propriété foncière à celui d'un capital porteur d'intérêt qui prescrit une orientation aux activités qu'il finance grâce à l'intérêt qu'il exige et qui n'est, en définitive, qu'une anticipation de leurs résultats. Pour Harvey, la rente aurait, sur le développement géographique, un effet semblable à celui de l'intérêt en imposant aux activités capitalistes un paiement établi en fonction des revenus à venir que celles-ci sont raisonnablement susceptibles de générer. S'il est vrai que l'on peut considérer la rente comme une anticipation des possibilités de valorisation du capital, cela ne suffit pas à en faire un capital financier. En effet, tout capital est une projection dans l'avenir, un espoir que l'investissement qu'il représente se transforme en plus-value. Il ne s'agit donc pas d'une caractéristique propre au capital financier. Dans le dernier chapitre de cette thèse, nous discuterons plus longuement de la spécificité du capital financier.

La seconde partie du chapitre V s'intéressera à l'histoire de la propriété résidentielle en Amérique du Nord et à sa lente appropriation par le capital. Le chapitre 6 portera quant à lui sur la participation du capital financier à la production d'une propriété foncière spécifiquement capitaliste. En fait, les propriétaires fonciers ne sont pas les seuls à participer à ce phénomène. Le capital financier est très actif dans ce domaine. Il participe à la plupart des transactions foncières au moyen du prêt hypothécaire qui est très souvent indispensable à l'achat d'un bien fonds. Les modalités de remboursement de cette créance (le taux d'intérêt notamment) sont établies en fonction des rendements anticipés de l'espace visé par la transaction, qui sont eux-mêmes indissociables des résultats de l'économie dans son ensemble. Grâce au prêt hypothécaire, le capital financier dispose donc de moyens importants d'influencer les usages de l'espace et de s'assurer qu'ils s'harmonisent autant que possible à la trajectoire générale que suit le développement de l'économie capitaliste. En tentant d'arrimer le développement de l'espace à celui du capital, il donne ainsi une orientation à la régulation spatiale opérée par la propriété foncière, laquelle tend inévitablement vers l'approfondissement de sa subsumption par le capital. Il y a donc lieu de croire que l'évolution du prêt hypothécaire, c'est-à-dire des conditions que la finance fixe pour donner accès à l'espace, accompagne de près celle du capitalisme. Toutefois, L'hypothèque est une institution ancienne qui n'a pas toujours joué ce rôle. Elle y est parvenue à la suite d'importantes transformations qu'il nous faudra comprendre à la lumière de l'évolution des conditions sociales plus larges dans lesquelles elles s'inscrivaient.

CHAPITRE V  
DE LA SOUMISSION FORMELLE À LA SOUMISSION RÉELLE  
DE L'ESPACE AU CAPITAL  
L'HISTOIRE DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE CAPITALISTE

Le présent chapitre s'inscrit dans la poursuite de l'étude théorique du mode d'inscription de la propriété foncière dans la dynamique générale du capitalisme. Nous déplacerons cependant notre angle d'analyse vers le champ de l'histoire, en exposant les principaux événements qui nous apparaissent les plus significatifs pour saisir l'origine de cette forme de propriété, l'importante transformation du rapport à l'espace qu'elle implique ainsi que son évolution historique. Nous nous intéresserons aux différentes phases de la constitution de la propriété foncière qui ont contribué à changer le sol en marchandise commercialisable, c'est-à-dire à lui donner la forme élémentaire sous laquelle se manifestent les rapports sociaux dans les sociétés capitalistes. L'histoire de la propriété foncière est donc liée à celle du capitalisme et nous verrons comment l'évolution de l'une a participé à celle de l'autre, et inversement.

Cette analyse nous permettra de revoir certaines étapes historiques du développement du capitalisme (le capitalisme agraire, l'industrialisation et le fordisme) à partir du point de vue spécifique de l'assise spatiale qu'elles ont trouvée dans la propriété foncière organisée en marché. Nous examinerons également ces moments forts de l'histoire du capital à la lumière de leur contribution à la réalisation des deux stades de développement du capitalisme décrits par Marx : celui de la soumission formelle au capital, qui repose sur la production d'une plus-value absolue, et celui de la soumission réelle dont résulte la plus-value relative. Ceux-ci constituent les principales modalités par lesquelles le capital s'érige en puissance de régulation de l'activité humaine, d'abord comme contrainte au travail abstrait (la soumission

formelle) et ensuite comme rapport social auto-expansif produisant lui-même les conditions de sa propre reproduction (la soumission réelle).

Ces deux modes de soumission de la pratique tiennent leurs conditions de réalisation d'un espace qui leur est en grande partie donné par la propriété foncière. Notre exposé sur les rentes absolue et différentielle a permis de mettre en évidence les particularités de chacune. Les propriétés que nous en avons dégagées sont également une illustration de la participation de la propriété foncière aux deux phases de la subordination du travail au capital. La rente absolue est la manifestation de la barrière spatiale que dresse la propriété foncière devant toute activité et qui crée l'exclusivité nécessaire à la formation du travail salarié. Elle traduit l'intervention de la propriété foncière dans la création des exigences permanentes de la production capitaliste et plus particulièrement de la contrainte au travail sur laquelle repose la soumission formelle au capital. Cette forme de spatialité est le fruit de la transformation du mode féodal d'occupation de l'espace qui s'est opérée progressivement dans les campagnes anglaises après la Conquête normande de 1066. Nous rapporterons dans un premier temps les étapes qui nous semblent les plus évocatrices de cette rupture en insistant spécialement sur le processus d'abstraction qui la sous-tend. Ce récit nous permettra également d'approfondir la thèse de Hai Hac selon laquelle la rente absolue et la soumission formelle au capital dont elle est l'expression ont pour origine l'affirmation d'une souveraineté nationale: d'État sur le sol. Nous compléterons notre présentation des conditions spatiales de cette première phase du développement capitaliste par une analyse de leur implantation dans les colonies britanniques nord-américaines (qui sont aujourd'hui les États-Unis et le Canada) et qui constitueront pour la suite de cette thèse le principal ancrage de notre étude des développements plus actuels de la propriété foncière et des sociétés capitalistes.

Si la rente absolue apparaît des conditions qui rendent possible la production capitaliste, la rente différentielle dévoile quant à elle un autre aspect fondamental et contradictoire de la propriété foncière. En effet, elle révèle que ce mode d'appropriation du sol n'est pas uniquement celui qui crée le capital, mais qu'il est également un pur produit du capital, puisque la portion différentielle du paiement auquel il donne droit représente un prélèvement sur les revenus d'une activité capitaliste qui lui préexiste et qui en constitue la base. La rente différentielle témoigne du rôle distributif dans lequel est cantonnée la propriété foncière

moderne. Elle ne voit le jour que lorsque les biens fonciers dont elle est extraite sont intégrés aux diverses étapes de l'accumulation capitaliste et qu'à ce titre ils entrent dans la production de revenus différenciés pour ceux qui sont en concurrence pour leur usage. Il s'agit donc d'une rente qui dépend de la création préalable de profits capitalistes et qui puise son plein potentiel de réalisation dans une production proprement capitaliste de la propriété foncière, c'est-à-dire dans l'aménagement d'un espace exclusif dont l'usage est entièrement dicté par les exigences d'accumulation du capital. La meilleure articulation entre la production capitaliste et son espace ainsi favorisée par le mécanisme de la rente différentielle est aussi la condition spatiale du procès de soumission réelle au capital par lequel ce dernier acquiert la capacité endogène de produire l'ensemble des facteurs sociaux dont il se nourrit. Dans la deuxième partie de ce chapitre, nous tenterons de clarifier ce lien entre la formation d'une propriété foncière spécifiquement capitaliste et le passage à un mode de soumission réelle au capital en montrant comment l'expansion du capitalisme industriel en Amérique du Nord et sa reconfiguration à l'ère fordiste ont été largement supportées par une évolution tout aussi capitaliste des conditions d'accès à l'espace. Nous nous intéresserons plus précisément aux transformations de la propriété immobilière résidentielle qui ont accompagné la mise en œuvre de ce processus et qui nous seront utiles plus loin à la compréhension du phénomène de financiarisation.

## A. LES CONDITIONS HISTORIQUES DE LA FORMATION D'UN MARCHÉ FONCIER ET DE LA SOUMISSION FORMELLE AU CAPITAL

### 5.1 La rente absolue comme expression de la propriété foncière qui crée le capital

Nous avons déjà établi de manière formelle le rôle fondamental de la propriété foncière dans la mise en place des conditions de possibilité de la production capitaliste. Elle fournit ainsi l'assise spatiale de la soumission formelle du travail au capital qui constitue la forme première de l'exploitation capitaliste et la base de la production d'une plus-value absolue.

Le procès de soumission formelle consiste, rappelons-le, en un moment au cours duquel le capital s'approprie l'activité sociale productive sans toutefois en transformer le contenu. À ce stade, Marx souligne qu'il « n'existe aucune innovation dans le mode de production lui-même : le procès de travail se déroule exactement de la même manière qu'autrefois, hormis

qu'il est maintenant *subordonné* au capital » (Marx, 1867, p. 83). Ici, le capital s'empare de forces sociales telles qu'elles se présentent à lui, c'est-à-dire telles qu'elles ont été historiquement et culturellement constituées dans un contexte précapitaliste, pour les soumettre à la contrainte abstraite de la valeur. En l'absence de moyens de réguler la manière dont s'accomplit l'activité productive, cette contrainte s'exprime dans le pouvoir que détient le capital de rendre obligatoire le travail salarié et d'en fixer la durée. En fait, le principal objet du processus de soumission formelle est précisément la longueur de la journée de travail et la capacité du capital à la prolonger au-delà du temps socialement requis pour la production des marchandises nécessaires à la reproduction de la force de travail. La plus-value absolue apparaît dès lors de la valeur produite par ce surtravail que le capital parvient à soutirer gratuitement aux travailleurs. Elle prend forme dans la coupure qui se crée entre le temps de travail qui permet la satisfaction des besoins du salarié et le temps de travail que s'approprie le capital. Cette séparation a pour origine la capacité du capital à déterminer la journée de travail et plus particulièrement à la redéfinir selon une logique purement quantitative (en unités de temps homogène et abstrait) qui s'oppose à la norme « expérientielle culturelle », et « essentiellement qualitative », qui régulaient autrefois le temps que les individus consacraient à la production de leurs moyens de subsistance (Pineault, 2009, p. 228).

Le processus de soumission formelle qui transforme la temporalité de l'activité sociale productive n'est donc possible que si les individus sont forcés de travailler pour des capitalistes plus longtemps qu'ils ne le feraient pour eux-mêmes et qu'ils dépendent du salaire qu'ils en obtiendront pour subvenir à leurs besoins. Marx précisera toutefois qu'à ce moment du développement capitaliste les rapports de dépendance qui naissent de cette contrainte au surtravail ne se distinguent de ceux des modes de production antérieurs que par la forme. Il qualifiera alors de formelle ce type de soumission qui, sans changer la nature profonde de l'activité qui en fait l'objet, revêt une forme économique plutôt que politique. Celle-ci engage les individus dans un « rapport purement monétaire » (Marx, 1867, p. 83) dont l'argent devient la médiation principale, autant pour le capitaliste qui en a besoin pour générer du surtravail que pour le travailleur qui doit assurer sa survie.

Dans la première partie de ce chapitre, nous examinerons les conditions historiques de la formation de la propriété foncière moderne. Ce travail nous donnera l'occasion de clarifier les liens que nous avons déjà établis entre l'avènement d'un mode de production capitaliste et l'apparition de ce mode d'appropriation du sol qui, grâce au paiement statutaire qu'il exige (la rente absolue), dresse un obstacle entre le travailleur et le lieu de la réalisation de son activité vitale. Selon la définition qu'en propose Hai Hac (2003), la rente absolue peut être comprise comme l'expression économique du droit éminent de propriété que l'État moderne détient sur le territoire national et comme la manifestation de l'abstraction spatiale que celui-ci doit réaliser pour y affirmer sa souveraineté. À l'aide des exemples anglais et nord-américains, nous tenterons maintenant de mettre à profit ces observations de Hai Hac dans la présentation des principales étapes de la formation d'un marché foncier et de l'aménagement concomitant des conditions spatiales favorables à la soumission formelle du travail au capital.

## 5.2 La « féodalité politique » anglaise et les conditions d'émergence d'une propriété privée et d'un marché de la terre

L'hypothèse que nous souhaitons explorer ici et qui fait de la création de la propriété foncière moderne un moment essentiel de l'avènement du capitalisme exige d'abord que l'on clarifie l'origine de ce mode d'appropriation de l'espace et ce qui le distingue des formes antérieures de spatialité. Cette différence tient dans un premier temps à la rupture radicale provoquée par l'avènement de la propriété foncière avec la fixité ainsi que le caractère politique et non-commercial du rapport à l'espace propre aux sociétés précapitalistes (Brenner, 1976). En effet, la relation personnelle de domination à laquelle était soumis le serf ou le tenancier féodal le fixait au domaine seigneurial. Sa famille et lui ne jouissaient de la protection du seigneur qu'à condition qu'ils s'acquittent de leurs obligations (rentes et services), lesquelles ne pouvaient à leur tour être exécutées que dans les limites de l'espace géographique du domaine. Le seigneur n'avait de son côté pas d'intérêt à vendre ou à commercialiser l'usage des terres sur lesquelles il régnait puisqu'elles constituaient la base de son pouvoir politique disciplinaire qui lui permettait de s'approprier les surplus de ses tenanciers. En privant ces derniers de leurs surplus et parfois même de leurs moyens de subsistance, il accroissait toujours davantage leur dépendance à son endroit et donc leur enracinement à la terre. À la lumière de cette observation, Brenner affirmera que le mode de production féodal ne portait

pas en lui les germes de sa propre transformation en mode de production capitaliste. Au contraire, il était orienté vers sa propre reproduction, c'est-à-dire vers l'approfondissement de la relation personnelle directe unissant le tenancier à son seigneur (ibid, p.48). Ce n'est, toujours selon Brenner, qu'en Angleterre et par le concours de diverses circonstances que se développeront progressivement à partir du 11<sup>e</sup> siècle les conditions politiques du dépassement de cette relation féodale et de la mise en place d'un nouveau mode d'appropriation de l'espace qui rendra par la suite possible l'émergence de rapports de domination nouveaux (capitalistes) fondés sur l'exploitation du travail salarié.

### 5.2.1 Le contexte politique de la transformation du rapport féodal à la terre

Tout d'abord, la trajectoire particulière de la féodalité anglaise a largement été influencée par la conquête normande de 1066. Celle-ci a notamment eu pour effet de centraliser entre les mains de la royauté les pouvoirs politique, judiciaire et militaire qui étaient dans les autres régions d'Europe encore assumés de manière non uniforme par une multitude de seigneurs autonomes (Wood, 2002, p. 98). La création d'un État unifié en Angleterre a donc dépouillé le système de tenure seigneuriale de ses prérogatives juridico-politiques, ne lui laissant qu'un pouvoir d'intervention économique sur la distribution des produits du travail agricole. Cette séparation entre les pouvoirs de l'État et les fonctions économiques relevant encore du domaine seigneurial favorisera le développement d'un regard nouveau sur la terre et plus intéressé qu'avant par le potentiel commercial de ses usages (Noyes, 1936, p. 236).

Au cours des 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> siècles, la transformation du rapport féodal anglais à la terre a également été favorisée par la popularisation parmi les tenanciers libres de la pratique de la sous-inféodation. Celle-ci permettait à un tenancier de se subordonner un tiers en lui cédant une partie ou la totalité du fief qu'il tenait de son seigneur. Cette pratique était évidemment à l'avantage du tenancier qui pouvait ainsi faire travailler ses terres par d'autres et ne plus être le seul responsable de l'exécution de ses obligations envers le seigneur. Cette opération pouvait également être répétée par ce tiers au profit d'un autre, qui pouvait la relancer à son tour. La sous-inféodation entraîna rapidement la multiplication des chaînes de subordination interpersonnelles et rendit par conséquent beaucoup plus complexe la perception des taxes et redevances par les seigneurs en titre. Afin de mettre un terme à cette pratique qui menaçait

l'ordre économique féodal, la loi *Quia Emptores* fut promulguée en 1290. Cette loi interdisait la sous-inféodation mais permettait en échange à tous les tenanciers libres, à l'exception de ceux qui n'avaient de devoirs qu'envers le roi, d'aliéner contre une somme d'argent le fief qui était en leur possession. Le nouvel acquéreur obtenait ainsi la possibilité de jouir de ce fief, mais héritait du même coup des obligations féodales qui lui étaient rattachées (ibid, p. 253). En substituant le tenancier par un autre, l'aliénation évitait la création d'un niveau hiérarchique supplémentaire entre le seigneur et le tenancier occupant effectivement le sol soumis au système de redevances. Ce faisant, et parce qu'elle dépersonnalisait la relation entre le seigneur et les individus qui lui étaient assujettis, la légalisation de l'aliénation foncière entre tenanciers favorisait également la généralisation des rentes en argent (socage) ce qui représentait la première étape de la constitution d'un régime de propriété privée du sol ou du moins d'un marché de la terre (ibid, p. 248).

Ainsi, sous le double effet de la centralisation du pouvoir politique par la conquête normande et de l'autorisation de l'aliénation par substitution, la structure de redevances féodales fondée sur des relations personnelles de dépendance et sur la fixation des paysans à la terre a progressivement changé de nature. Ces changements n'ont pas radicalement transformé le système féodal anglais, dans la mesure où il demeurait ancré dans des rapports de dépendance entre un seigneur et ses tenanciers, mais cette dépendance, quant à elle, avait perdu son caractère personnalisé, puisque les individus soumis à l'autorité du seigneur étaient désormais devenus interchangeables (sans que celui-ci ne puisse s'y opposer). L'affirmation d'une souveraineté d'État sur le territoire anglais et la pratique de l'aliénation par substitution ont contribué chacune à leur manière à abstraire la domination féodale de sa dimension personnelle. Cette dépersonnalisation des relations de dépendance a plus précisément été accomplie par une modification des pratiques spatiales féodales qui coupait les seigneurs de leur relation directe à la terre. Le sol a d'une part été soustrait par l'État au pouvoir judiciaire arbitraire de ces derniers. D'autre part, en devenant aliénables, les droits et obligations que détenaient les individus occupant la terre pouvaient également être traduits en termes monétaires abstraits, impersonnels et indifférents à l'identité particulière des personnes mises en cause.

Le remplacement des redevances en nature et services par une rente monétaire a également transformé profondément la nature du droit des individus sur la terre. Alors qu'il était autrefois possible de retrouver sur un même espace une pluralité de droits dont plusieurs individus pouvaient bénéficier en même temps et se distinguant par leur qualité, c'est-à-dire par le mode d'occupation (tenure) qu'ils permettaient et par le type de redevances qui leur étaient associées (militaire, religieuse, artisanale, agricole...), la rente en argent remplaça ces critères qualitatifs par une mesure quantitative de l'activité se réalisant en ce lieu. Cette rente exprimait plus précisément le montant d'argent que le tenancier versait au seigneur pour obtenir le droit d'occuper la terre et d'en jouir pendant une période de temps donnée (ibid, p. 257-258). Elle conférait par la même occasion une certaine exclusivité à l'usage du sol. En effet, la coexistence simultanée de plusieurs modes d'occupation de la terre n'était envisageable que lorsque ceux-ci différaient en qualité. La possession du sol définie en termes de durée et d'équivalent monétaire ne permettait en revanche qu'une seule utilisation à la fois. Au cours du 13<sup>e</sup> siècle, le terme *estate* fit son apparition pour désigner cette forme de pratique spatiale abstraite et déconnectée de l'univers des relations personnelles directes (ibid). L'introduction de ce nouveau terme dans la langue courante était en elle-même une illustration de la nouveauté que représentaient ces usages de la terre dans la féodalité anglaise.

La notion de *estate* partage certains traits avec la propriété foncière moderne étudiée au chapitre précédent, telles que l'aliénabilité et l'exclusivité de la possession. Toutefois, comme le souligne Noyes, il serait erroné de confondre les deux. Les *estates* ne donnaient pas un droit de propriété exclusif sur la terre et par conséquent n'abolissaient pas totalement les relations personnelles de domination féodales. Certes, ils les dépersonnalisèrent en les rendant transférables d'une personne à l'autre, mais ils n'éliminaient pas l'obligation à laquelle faisait face toute personne qui détenait un droit d'usage sur le sol de se soumettre à l'autorité d'un seigneur. En ce sens, même si les redevances versées au seigneur prenaient une forme monétaire abstraite, ce dernier n'était pas encore dépossédé de son pouvoir d'influence sur l'usage de la terre par ses tenanciers. Même si ces changements avaient réduit le sol à ses fonctions économiques, on ne retrouvait pas encore la séparation entre propriété et

production qui fait selon Marx la marque distinctive de la propriété foncière proprement capitaliste.

C'est par contre dans le contexte particulier à l'Angleterre que sont plus tard survenus un certain nombre de développements historiques importants qui ont présidé à la constitution d'un véritable régime de propriété foncière privée. Cette période charnière de l'histoire anglaise a été étudiée par de nombreux historiens dont les avis divergent bien souvent sur l'interprétation à donner aux événements dont elle a été le théâtre (Mingay, 1963; Habakkuk, 1965; Palmer, 1985; Neeson, 1989)<sup>37</sup>. Nous avons choisi de nous concentrer sur deux moments forts qui nous sont apparus les plus significatifs et les plus évocateurs des transformations qui se sont opérées à cette époque, soit le mouvement d'*enclosures* et les actes parlementaires sur la propriété (*Parliamentary Estate Acts*). Ceux-ci constituent selon nous des étapes fondamentales de la production d'un mode de propriété du sol abstrait favorable à l'émergence de la production capitaliste. Ils illustrent également avec force la rupture avec les coutumes et traditions féodales que nécessitait la mise en place d'un tel mode d'appropriation de l'espace.

### 5.2.2 Le mouvement des enclosures entre les 15<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles

Le terme anglais *enclosure* renvoie à la pratique qui a eu cours entre les 15<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles par laquelle des seigneurs et plus tard de grands propriétaires fonciers s'accaparèrent, en les clôturant, les champs ouverts et les espaces communaux (forêts, rivières...) qui avaient jusque-là, et conformément aux coutumes féodales, été mis à la disposition des petits paysans d'un territoire pour assurer leur subsistance. Traditionnellement, ces espaces étaient soustraits au système des redevances féodales et permettaient notamment de loger des paysans et leur famille, d'y élever quelques animaux ou de cultiver la terre pour leur consommation personnelle et d'y ramasser du bois de construction ou de chauffage (Chambers et Mingay, 1966, p. 96). Les *enclosures* ont consisté en une expulsion des paysans de ces terres qui leur

---

<sup>37</sup> Ces divergences portent notamment sur l'identité des acteurs à l'origine de la transition au capitalisme agraire (les *yeomen* ou les grands propriétaires fonciers), la réelle concentration de la propriété entre les mains d'un petit nombre d'individus et la responsabilité des *enclosures* dans l'éclosion d'une grande pauvreté rurale.

étaient essentielles, dans le but de les intégrer aux grandes fermes des seigneurs et de les vouer à des usages plus productifs et rationnels (ibid, p. 79). Karl Polanyi a beaucoup insisté sur la force déployée par les seigneurs et la noblesse pour s'approprier les terres communales. La violence était selon lui le seul moyen par lequel il était possible de rompre avec des pratiques si profondément ancrées dans la tradition et de déloger les pauvres de ces espaces que, « grâce à la force jusque-là inébranlable de la coutume, [ils] avaient longtemps considérés comme leur appartenant, à eux et à leurs héritiers » (Polanyi, 1983, p. 61). Ainsi privés d'un accès direct à leurs moyens de subsistance, les paysans expropriés devaient se tourner soit vers la mendicité soit vers le travail salarié dans ces mêmes fermes qui les avaient dépouillés de leurs maigres possessions.

Avant d'obtenir la sanction légale de l'État, les *enclosures* ont d'abord été le produit d'initiatives privées. Il serait difficile de saisir les motivations des seigneurs à procéder à de telles expulsions, à se couper des liens personnels de subordination qui les unissaient aux paysans et donc à saper les bases de la reproduction de leur propre pouvoir de domination, sans l'éclairage des explications qui précèdent sur le contexte social et politique de l'Angleterre féodale. Nous pouvons en effet supposer que ceux-ci n'auraient pas cherché à maximiser le potentiel commercial de leurs domaines s'ils n'avaient pas auparavant été dépossédés par l'État de leurs pouvoirs politiques et législatifs<sup>38</sup>. L'incitation des seigneurs anglais à clôturer puis à soumettre la culture des champs à des impératifs de marché et de productivité provenait aussi de la lutte qu'ils menaient aux 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> siècles contre la propagation de la libre tenure. Arrachée au pouvoir féodal par de longues luttes paysannes, la libre tenure ne libérait pas complètement les paysans de la domination féodale, mais elle substituait aux redevances féodales arbitraires une rente fixe dont la nature et le montant étaient déterminés par la coutume. Les seigneurs déploraient précisément ce caractère immuable de la rente qui, à long terme, avait tendance à se dévaloriser avec le temps, à mesure que le coût de la vie augmentait (Brenner, 1976, p. 40 et 61). Pour éviter que ce système ne se diffuse trop largement, ils récupérèrent de nombreuses terres laissées vacantes

---

<sup>38</sup> Selon les historiens Robert Brenner (1976) et Ellen Meiskins Wood (2002), c'est ce qui expliquerait pourquoi la Révolution française n'aurait pas donné lieu aux mêmes transformations qu'en Angleterre et surtout à l'avènement du capitalisme.

par d'importantes épidémies et les donnèrent en location à des fermiers en échange de paiements non plus fixés par la coutume, mais plutôt par des critères de marché et soumis à des réévaluations périodiques (à l'expiration du bail). Le contrat de location changeait considérablement le rapport du seigneur au fermier, celui-ci ne pouvant plus exploiter ce dernier de la même façon qu'auparavant. Comme la rente était désormais établie en fonction de la valeur marchande du bail de location et, par conséquent, en fonction de la valeur commerciale du rendement de la terre, le seigneur ne pouvait plus s'approprier, comme il le faisait jusque-là, tout le surplus de la production, mais devait en laisser une partie au fermier pour qu'il puisse le réinvestir (comme capital) dans l'amélioration du rendement de la terre<sup>39</sup>. Brenner remarque qu'une relation nouvelle de coopération s'est alors développée entre le seigneur et le fermier, dans laquelle le locataire jouissait d'une plus grande autonomie (Brenner, p. 64). Non seulement pouvait-il récolter une partie des fruits de sa production, mais grâce au contrat de location qui, en échange de la rente, lui donnait la pleine possession de la terre, c'est à lui que revenait le choix des améliorations à lui apporter et de l'orientation à donner au travail qui lui serait appliquée. En somme, cette relation était fondée sur les avantages mutuels que les deux parties contractantes trouvaient dans l'augmentation de la productivité de la terre. Les pratiques de subsistance sur les champs et espaces communaux apparaissaient ainsi aux yeux de ces acteurs comme des obstacles à la mise en valeur de la terre qu'il fallait lever. Les *enclosures* permettaient d'intégrer un plus grand nombre de terres à ce système de production, mais surtout de généraliser un nouveau rapport à l'espace reposant sur la séparation entre la propriété du sol et le contrôle sur l'activité productive qui, comme nous le savons, est constitutif de la propriété foncière moderne.

Le principal effet des *enclosures* a donc été la transformation de lieux communs en espaces privés et exclusifs permettant la formation de cette relation contractuelle de production et en vertu de laquelle le fermier locataire détenait seul, après avoir négocié avec le seigneur les modalités du bail de location, le pouvoir de déterminer l'activité qui se réaliserait sur les terres affermées. Ce caractère d'exclusivité dont avait hérité la terre signifiait également que

---

<sup>39</sup> Ces investissements pouvaient, entre autres, être dirigés dans de nouvelles infrastructures de production (facilitant notamment l'irrigation des champs) ou encore dans des techniques agricoles plus productives (*convertible husbandry*).

les paysans délogés perdaient le libre accès à ces espaces maintenant clôturés (Neeson, 1989, p. 105). Une fois privés de ces champs et des produits qu'ils pouvaient en tirer, les paysans devenaient « entièrement dépendant[s] de [leurs] gains en argent » (Polanyi, 1983, p. 131). Pour survivre, ils devaient dorénavant réunir les fonds nécessaires à la location du domaine ou encore, ce qui était plus fréquent étant donnée la grande pauvreté dans laquelle les rapports de domination féodaux les avaient maintenus jusqu'alors, travailler à salaire dans les fermes nouvellement constituées. Comme l'ont fait valoir Marx, Engels et plus tard Polanyi, la production par les *enclosures* d'un espace privé, dont étaient exclus les paysans, a joué un rôle déterminant dans la transition du féodalisme au capitalisme en lui fournissant sa condition première, c'est-à-dire une masse de travailleurs dépossédés de leurs moyens de production et par conséquent contraints de vendre leur force de travail pour se maintenir en vie. Les *enclosures* ont ainsi contribué à la création d'un mode d'appropriation privé de la terre qui se manifeste dans l'exigence du paiement d'une rente absolue qui à son tour permet l'accès à l'espace et son utilisation à des fins productives.

Concrètement, ce caractère exclusif et privatif de la propriété foncière à l'origine du capital se réalise dans sa capacité de rendre invisible le tissu de relations sociales et de coutumes qui présidaient à la production de l'espace dans le monde féodal, ou encore, selon l'expression d'Engels, à « trancher le cordon ombilical qui rattachait au sol le travailleur du passé » (Engels, 1976, p. 33), au profit de la constitution d'une barrière spatiale qui s'exprime en tout premier lieu dans la contrainte monétaire abstraite qui s'impose à quiconque veut y avoir accès. Ce processus d'abstraction qui donne naissance à la propriété foncière et que nous avons décrit de manière formelle au chapitre 2 à l'aide des travaux d'Henri Lefebvre n'évacue pas pour autant la dimension sociale et qualitative de cet espace. Plutôt, il l'assujettit à la forme homogène et quantitative d'un paiement en argent qui en devient la condition. Ainsi, l'activité sociale concrète nécessaire à la réalisation de toute activité productive de valeur ne peut voir le jour qu'après avoir été mise à nu par la propriété foncière et soumise à l'exigence salariale. À ce stade formel de la soumission du travail au capital, la contrainte spatiale au salariat ne transforme pas la nature de l'activité appropriée par le capital. Elle lui permet de s'accomplir telle qu'elle a été historiquement constituée avant l'avènement du capitalisme. La participation de la propriété foncière à la soumission réelle du

travail ne surviendra qu'ultérieurement dans le cadre de développements que nous aurons l'occasion d'examiner plus loin dans ce chapitre.

La forme nouvelle de propriété du sol qui émerge du contexte féodal anglais et du mouvement des *enclosures* n'a pas uniquement fourni les conditions de la création de l'espace productif dans lequel prend forme et se déploie le capital. Elle a également participé à la formation de son corollaire, l'espace de la circulation, dans lequel la valeur extorquée aux travailleurs dans la sphère productive se réalise par divers actes d'échange et de consommation. Ainsi, nous avons déjà insisté sur ce point, la production capitaliste s'accompagne inévitablement d'un moment au cours duquel celle-ci peut être validée. Or, en même temps qu'elles créaient le travailleur mobile, déraciné et forcé de rejoindre les rangs aussi bien de l'agriculture que de l'industrie capitalistes, les *enclosures* ont également opéré un détachement entre les activités de subsistance et l'habitation des paysans, de telle sorte qu'ils ne pouvaient plus trouver sur leur lieu de résidence les conditions leur permettant d'assurer leur propre survie. Après avoir été dépossédés des champs, forêts et jardins auxquels ils avaient eu jusque-là libre accès, ils se retrouvaient dans l'obligation de s'approvisionner sur les marchés en produits que leur procuraient jadis gratuitement les espaces communaux. Cette situation renforçait non seulement l'exigence qui pesait sur eux de travailler en échange d'argent, mais elle faisait également d'eux des consommateurs, c'est-à-dire des individus qui par les actes d'échanges auxquels ils s'adonnaient pour nourrir et entretenir leur famille rendaient toujours plus nécessaire la production capitaliste.

### 5.2.3 Les actes parlementaires sur la propriété

Bien que ces développements historiques aient profondément bouleversé les rapports déterminant l'accès à l'espace, certaines traditions féodales persistaient, même après la Révolution de 1688, qui limitaient les pouvoirs des propriétaires fonciers dans l'exercice de leur droit exclusif de propriété sur le sol. Pour que le capital puisse s'ériger en « maître de la production », il fallait que, en plus de trouver devant lui des individus contraints au travail, il libère celui qui utilisait l'espace de toute attache traditionnelle ou de tout autre type de dépendances personnelles restreignant sa capacité d'action. Cette pleine liberté se trouvait

dans la possibilité d'aliéner la terre, c'est-à-dire d'éteindre les droits que l'on possédait sur celle-ci.

Or, même si la vente de la terre était en principe autorisée dans l'Angleterre du 17<sup>e</sup> siècle, celle-ci était fortement ralentie par la pratique du *strict settlement* qui visait à assurer la transmission intergénérationnelle du patrimoine foncier (Becket, 1984, p. 2 et ss.). Le *strict settlement* était très répandu auprès des grands propriétaires fonciers, de la noblesse et de nombreux *yeomen*. Il consistait en un contrat qui créait une fiducie avec les biens fonciers familiaux. Son principal bénéficiaire était celui qui en avait hérité et qui, en plus d'obtenir le droit de jouir de ses fruits, avait aussi la responsabilité de l'administrer pour ses héritiers, parmi lesquels on retrouvait habituellement son épouse, ses enfants (incluant ceux non encore nés), tout autre membre de sa famille (ses frères, sœurs, neveux, nièces, etc.) ou encore les descendants d'un ancien bénéficiaire de la fiducie (Bogart et Richardson, 2008b, p. 5). Parce qu'il engageait un nombre toujours croissant de personnes dont les avis pouvaient diverger sur la manière d'administrer les biens familiaux, ce système de transmission du patrimoine comportait d'importantes restrictions qui limitaient considérablement ce que le possesseur de la terre pouvait en faire et qui généralement la confinaient à des usages traditionnels (Chambers et Mingay, 1966, p. 44). Par exemple, le fiduciaire ne pouvait vendre les biens fonds, les louer pour une durée excédant sa propre vie, les échanger, les donner en garantie pour la constitution d'un prêt hypothécaire ou même les transformer. La coupe d'arbres, la construction d'immeubles, l'ouverture d'une mine et la conversion de terres arables en pâturages y étaient spécifiquement interdites parce qu'elles étaient considérées comme un gaspillage de ressources non-renouvelables (Bogart et Richardson, 2008a, p. 5-6). De plus, ces conditions restreignant l'usage de la propriété familiale ne pouvait être modifiées qu'au moment du décès du fiduciaire. Ce dernier était donc lié par ces obligations tout au long de sa vie. À sa mort, le contrat de fiducie pouvait être renégocié, mais, étant donné le nombre de personnes intéressées par ce processus, il était peu fréquent que ces contraintes ne soient levées. En fait, ces restrictions étaient perçues comme des remparts efficaces contre le favoritisme, contre toute tentative de dilapider le patrimoine familial ou encore de sanctionner certains héritiers moins appréciés.

Le contenu des contrats de *strict settlement* ne constituait pas le seul obstacle à la marchandisation de la terre. Leur forme posait également problème. D'une part, il s'agissait d'ententes privées pour lesquelles il n'existait pas de registre public. D'autre part, ces documents étaient très complexes, sans ponctuation et remplis de répétitions, ce qui rendait leur interprétation laborieuse sans connaissances préalables du droit et de l'histoire familiale (Bogart et Richardson, 2008a, p.10). Ainsi, lorsque qu'un groupe familial élargi s'entendait sur l'assouplissement des restrictions traditionnellement imposées à l'usage du sol, peu de tierces parties n'osaient engager de transactions avec le fiduciaire en titre de peur qu'un lointain héritier oublié dans l'opération ne refasse surface et ne réclame des droits sur le bien. Cette crainte était d'autant plus fondée qu'en cas de vente, les acheteurs ne disposaient d'aucune garantie quant à la force de leur titre de propriété puisque la loi anglaise ne prévoyait pas de délai de prescription à l'expiration duquel un ancien ayant-droit aurait perdu la possibilité d'obtenir réparation pour la perte de son patrimoine (ibid, p.13-14).

Pour l'ensemble de ces raisons, le système de succession né de la pratique du *strict settlement* représentait un frein important à l'essor de la nouvelle dynamique productive mise en place au cours des siècles précédents. L'État anglais entreprit alors d'alléger les contraintes qui pesaient sur les propriétaires fonciers par la promulgation d'actes législatifs sur la propriété (*estate acts*) autorisant à ceux qui en formulaient la demande de nouveaux usages pour leurs biens fonds<sup>40</sup>. Bogart et Richardson (2008a et b) ont évalué qu'entre 1600 et 1830, le Parlement britannique avait adopté plus de 3 500 actes sur la propriété qui modifiaient le droit des individus et de leur famille sur une portion considérable du territoire national. Ces actes étaient tous différents les uns des autres, mais de manière générale, ils visaient à légaliser l'un des usages suivants :

- la vente d'une propriété. Il s'agissait en fait de la transaction la plus fréquemment autorisée par le gouvernement (dans 51,5 % des cas – ibid, p. 45);
- la location de la terre pour une période excédant la vie du fiduciaire. Cette mesure facilitait de la conclusion de baux de longue durée avec des locataires qui n'avaient plus

---

<sup>40</sup> En fait, avant d'être traduites en actes législatifs, les demandes d'assouplissements des usages de la terre devaient franchir différentes étapes administratives dont on retrouve une description plus détaillée dans le texte de Bogart et Richardson (2008b, p. 9 et ss).

à craindre d'être expulsés à la mort du fiduciaire. Elle les encourageait ainsi à investir dans la propriété et à l'améliorer;

- la location à des fins de construction. Dans ce cas, la terre était louée pour une longue période (99 ans par exemple) afin de permettre au locataire d'y construire des immeubles destinés à des usages industriels;
- l'échange de terrain dans le but de remplacer un terrain retiré de la succession;
- la subdivision de la terre et plusieurs titres de propriété. Cette opération a été au cœur de la transformation de certaines régions anciennement agricoles en centres urbains;
- la constitution d'une hypothèque sur la terre. La création d'une créance gagée sur la valeur marchande de la propriété foncière a joué rôle un de premier plan dans l'essor du capitalisme industriel. Nous en discuterons de manière approfondie au chapitre suivant;
- les activités augmentant la productivité de la terre telles que l'extraction minière (du charbon surtout) et la coupe de bois à des fins commerciales.

Tout en transformant la nature des droits sur la terre soumise au système du *strict settlement*, les actes du Parlement britannique ont également modifié la forme des contrats constituant les titres de propriété. Parce qu'il s'agissait de documents consignés dans des registres publics et qu'ils incluaient une description standardisée des parties visées, de la propriété sur laquelle ils portaient ainsi que du changement de droit qui était accordé, les actes sur la propriété sont rapidement devenus des sources d'information fiables sur la propriété foncière. Ils traduisaient les droits de propriété sur le sol en une information simple, accessible, uniforme et surtout dépouillée de toute la complexité des relations familiales qui obscurcissaient et alourdissaient les contrats de succession de l'ancien système. En plus d'être d'une grande utilité pour les personnes désireuses d'employer la terre à de nouvelles fins, ces informations donnaient aux propriétaires fonciers une meilleure connaissance du droit qu'ils détenaient sur celle-ci. Les tribunaux y avaient d'ailleurs fréquemment recours pour mettre un terme aux querelles familiales et commerciales pour l'appropriation des revenus de la terre (Bogart et Richardson, 2008a, p. 26-28).

Les actes législatifs du Parlement britannique sur la propriété constituent à notre avis une autre étape importante de la formation d'un droit de propriété moderne sur l'espace. Ils ont notamment contribué à consolider le caractère exclusif des droits d'usage, de jouissance et de

vente que procure la propriété foncière moderne en détachant les terres des grands domaines anglais du tissu de relations qui leur avaient donné leur forme sociale particulière. Ces actes ont ainsi permis d'élargir à ces terres le champ d'application des pratiques spatiales abstraites produites par les *enclosures* et qui dénudaient l'espace de toute son histoire pour le soumettre à des exigences de valeur et de durée. Les auteurs des deux études dont cette présentation des Actes parlementaires sur la propriété a été grandement inspirée ont également été en mesure d'observer empiriquement ce lien entre la marchandisation du sol par la législation britannique et l'essor du capitalisme. Ils ont entre autres illustré que les périodes au cours desquelles le Parlement avait adopté le plus d'actes sur la propriété précédaient légèrement ou coïncidaient avec celles où l'industrie avait connu ses plus importants développements. Ces constats sont corroborés par le fait que les changements d'usage autorisés portaient sur des propriétés situées dans les régions les plus touchées par l'industrialisation et dans lesquelles se sont développés les premiers grands pôles industriels (Londres, Leeds, Sheffield, Manchester et Liverpool) (Bogart et Richardson, 2008b, p. 27-29).

### 5.3 Les représentations de l'espace à l'origine de la propriété foncière. La doctrine de l'*improvement*

Nous avons jusqu'ici surtout insisté sur les transformations dans les pratiques spatiales qui ont concouru à la constitution d'un marché de la terre en Angleterre. Pourtant, et c'est un des éléments centraux de la réflexion de Lefebvre, la production de l'espace est un processus social qui ne peut être réduit aux seules pratiques auxquelles il donne lieu. Ces pratiques prennent appui sur des représentations et des espaces de représentations qui leur donnent une cohérence et qui leur fournissent leurs conditions de réalisation. Ainsi, une présentation plus complète de l'histoire de la propriété foncière et plus fidèle au cadre théorique élaboré dans la première partie de cette thèse aurait nécessité que nous posions un regard plus attentif sur les phénomènes culturels qui accompagnent l'émergence de ces nouvelles pratiques et qui entrent dans la formation des espaces de représentation dans lesquelles celles-ci se matérialisent.

Même si par manque d'espace nous laisserons de côté d'importants aspects de la triplicité spatiale de Lefebvre, il serait toutefois impossible de discuter de la naissance de la propriété

foncière et de la base qu'elle fournit à la soumission formelle du travail au capital sans au moins mentionner que l'apparition de ce nouveau rapport à l'espace a aussi bénéficié d'un support idéologique considérable. En fait, une telle rupture avec l'ordre social traditionnel aurait difficilement pu être envisageable sans justification. Les principaux arguments visant à légitimer le passage à un mode privé d'appropriation de la terre ont connu leurs plus importants développements au cours du 17<sup>e</sup> siècle, alors que les membres de la classe dirigeante anglaise voyant d'un bon œil l'émergence de nouvelles relations contractuelles entre seigneurs et fermiers-locataires ont commencé à s'intéresser plus sérieusement à l'amélioration du rendement des terres agricoles. L'engouement pour cette question s'est notamment traduit dans de nombreux ouvrages qui ont tenté d'expliquer l'appropriation privative du sol nécessaire à ce type de production par des aspects naturels de la condition humaine. Ces travaux ont donné naissance à une théorie de la propriété privée aussi appelée doctrine de l'*improvement*.

Le philosophe John Locke a été l'un des principaux contributeurs à ce mouvement. Dans un chapitre de son *Traité du gouvernement civil* portant sur la *Propriété des choses*, Locke présente la propriété exclusive de la terre comme une extension du droit naturel de chaque individu sur sa propre personne. Selon lui, et c'est une condition propre à tous les hommes, chacun est « maître et propriétaire de sa propre personne », c'est-à-dire « de toutes ses actions [et] de tout son travail » (p. 43). Dans ce contexte, des portions de la terre que Dieu « a donnée aux hommes en commun » cessent d'appartenir à tous lorsque ces facultés dont chacun est maître sont mises en œuvre pour la transformer et la « tire[r] de l'état de nature » (ibid, p. 35). Ainsi, c'est par le travail et l'énergie que l'homme emploie sur des choses offertes à tous par Dieu qu'il acquiert un droit de propriété exclusif sur celles-ci, « car cette peine et cette industrie étant sa peine et son industrie propre et seule, personne ne saurait avoir droit sur ce qui a été acquis par cette peine et cette industrie » (ibid). Dans un passage souvent cité de ce texte, Locke affirme même que ce travail qui met « les choses hors de l'état commun où elles étaient » et qui lui permet de les approprier n'a pas besoin d'être le sien, mais peut tout aussi bien être celui d'une personne sous sa gouverne (dans le texte, il parle de son valet) (ibid, p. 36). L'équivalence qu'il établit entre son activité productive et celle de la personne qu'il emploie, en tant qu'origine de son droit personnel et unique

d'appropriation, tient à sa conception particulière du travail qui crée la propriété privée. Pour Locke, tous les types de travaux ne confèrent pas automatiquement ce privilège, seuls ceux qui améliorent la terre pour le plus grand bénéfice de l'humanité le font et ce, même s'ils impliquent d'engager quelqu'un d'autre pour les réaliser. Le travail créateur d'un droit de propriété se réduit donc à l'activité qui rend plus productif l'usage de la terre et la met en valeur, c'est-à-dire qui, conformément à la volonté de Dieu, ne la laisse pas se corrompre ou se rendre inutile (ibid, p. 37). La seule limite qui s'impose dans ce contexte à l'appropriation privative du sol n'en est pas une de quantité, mais une qui renvoie à la capacité de chaque individu à éliminer tout gaspillage des ressources qu'il y trouve. Locke dira alors que « l'excès d'une propriété ne consist[e] point dans l'étendue d'une possession, mais dans la pourriture et dans l'inutilité des fruits qui en proviennent » (ibid, p. 45). Il ira même jusqu'à affirmer que des terres utilisées à mauvais escient peuvent être considérées comme des terres à l'abandon et ainsi « devenir l'héritage d'un autre » (ibid, p. 40).

Comme le fait remarquer l'historienne Ellen Meiksins Wood, l'argumentaire développé par Locke en faveur d'un droit de propriété individuel dont héritent naturellement, et sans besoin d'obtenir le consentement d'autrui, tous ceux qui s'engagent dans des travaux visant à mettre en valeur la terre et en éliminer les pertes est particulièrement bien adapté au contexte historique et social anglais présenté plus haut (Wood, 2002, p. 114). Il a contribué à la construction de nouvelles représentations de l'espace donnant plus de cohérence aux pratiques qui simultanément présidaient à la formation d'un marché foncier et qui rompaient radicalement avec les usages féodaux de la terre. Les objectifs de rationalisation et d'intensification de la production agricole derrière les *enclosures* étaient en grande partie soutenus et inspirés par cette doctrine de l'*improvement*. Voyons maintenant comment ces idées sur l'amélioration de la terre et les origines du droit de propriété ont également été au cœur du projet de colonisation de l'Amérique du Nord et de l'implantation sur ce continent d'un marché foncier beaucoup plus affranchi qu'en Europe des obstacles féodaux à l'avènement du capitalisme.

#### 5.4 L'implantation de la propriété foncière et son organisation en marché sur les fronts pionniers coloniaux nord-américains

Les explications qui précèdent nous ont permis de présenter le contexte particulier dans lequel se sont formés les rapports spatiaux qui permettent à la fois la soumission formelle du travail au capital et son perpétuel renouvellement. Ces conditions d'accès à l'espace aujourd'hui répandues à l'échelle de la planète ne se sont cependant pas diffusées partout de la même façon. En guise d'introduction à l'étude de la financiarisation du marché de l'immobilier canadien que nous entreprendrons dans le dernier chapitre de cette thèse, nous compléterons notre analyse de la participation de la propriété foncière à la production des conditions d'émergence du capitalisme par un examen de la manière dont ce système a été implanté en Amérique du Nord après sa conquête par l'Angleterre. Cet exposé illustrera notamment comment la mise en place d'un régime de propriété privée du sol sur ce continent en a simultanément élargi l'accès aux travailleurs salariés qui, sur le continent européen, en étaient exclus. Nous verrons plus loin que cet idéal démocratique associé à la propriété foncière en influencera fortement l'histoire. Il légitimera la démocratisation du prêt hypothécaire opérée au Canada à partir des années 1930 (chapitre VI) ainsi que le phénomène contemporain de financiarisation de la propriété foncière (chapitre VII). De plus, cette brève description du cas nord-américain nous permettra d'approfondir et d'illustrer plus clairement la thèse développée jusqu'ici à partir de l'exemple anglais, selon laquelle la forme marchandise que revêt l'espace une fois érigé en propriété privée n'est pas une qualité qui lui est propre, mais qu'elle lui est au contraire donnée par un processus social d'abstraction qui ne s'opère que grâce au concours essentiel de l'État.

Pour y parvenir, nous nous inspirerons en grande partie de la recherche comparative réalisée par l'historien canadien John C. Weaver (2006), qui s'intitule *La ruée vers la terre et le façonnement du monde moderne (1650-1900)*. Cette étude porte à la fois sur les grandes tendances et les effets différenciés de l'importation des pratiques et conceptions britanniques de la propriété foncière dans les colonies d'Amérique du Nord (Canada et États-Unis), en Australie, en Nouvelle-Zélande et en Afrique du Sud. Cet ouvrage a l'avantage de mettre à l'avant-plan la multiplicité des acteurs engagés dans cette « ruée vers la terre » et surtout les conflits qui ont modelé les divers régimes de propriété qui y ont vu le jour. Weaver montre

entre autres qu'à l'inverse de la croyance populaire, le développement aux États-Unis d'un système de propriété foncière favorable au capital n'a pas été uniquement l'œuvre d'un « corps démocratique et indépendant de francs tenanciers », mais aussi de l'État, de puissantes organisations, de « chasseurs de terres dynamiques » et de « spéculateurs rusés » (Weaver, 2006, p. 78-79). Ainsi, il insiste sur la dimension conflictuelle de la production de l'espace qui constitue, comme le soulignait Lefebvre, un moment privilégié de l'expression et de la résolution des contradictions sociales.

Nous nous intéresserons plus particulièrement à deux aspects de l'étude de Weaver. Nous présenterons dans un premier temps ses observations sur la manière dont l'État attribuait la terre à ses colons et établissait de cette façon de nouvelles conditions d'accès au sol. En réalité, toutefois, sur les vastes territoires qui constituaient le Nouveau-Monde, la colonisation précédait bien souvent la mise en place par les gouvernements de mécanismes leur permettant d'assurer effectivement leur souveraineté. Il se créait alors des « zones frontières » ou « fronts pionniers » sur lesquels l'État ne jouissait encore que d'une « autorité très faible » et où « personne ne [détenait] longtemps le monopole de la violence » (ibid, p. 88). Ces espaces étaient le théâtre d'affrontements souvent sanglants opposant des colons-squatters aux populations indigènes, de même qu'à de grandes compagnies foncières souhaitant mettre la main sur les meilleures terres avant que le gouvernement n'y fasse valoir son pouvoir (ibid, p. 90). Les conflits pour l'appropriation du sol sur les fronts pionniers ont ainsi façonné de manière importante le contexte social explosif auquel était confronté l'État au moment d'établir sa juridiction sur le territoire. Nous examinerons comment en Amérique du Nord ces luttes ont influencé l'entreprise publique de distribution de terres qui s'en est suivie et ont donné une couleur particulière au marché foncier qui en a résulté. Ensuite, nous poserons un regard plus attentif sur les conditions qui ont permis à l'État d'effectuer une telle répartition du territoire et par la même occasion de transformer un espace jusque-là étranger au principe de la propriété privée en une marchandise négociable (ibid, p. 113).

#### 5.4.1 *La distribution du territoire conquis et les modalités d'attribution des titres de propriété*

Le principal problème que rencontraient les états au moment d'établir leur juridiction sur un front pionnier était celui du statut qu'ils devaient accorder aux individus occupant déjà le territoire. Ce problème se posait de manière plus aiguë à l'endroit des colons européens installés illégalement sur le territoire et contre qui, à l'inverse des populations autochtones dont nous discuterons plus loin, il était plus difficilement justifiable d'avoir recours à la force, puisqu'on les y avait fait précisément venir afin qu'ils peuplent la colonie. Il était d'autant plus délicat de les déloger qu'ils revendiquaient tous un droit de propriété sur la terre en vertu du travail et des améliorations qu'ils déclaraient avoir effectué sur celle-ci, c'est-à-dire en vertu de la doctrine même qui servait de justification à la colonisation. Même s'ils se réclamaient tous des principes de l'*improvement*, ils ne s'entendaient bien souvent pas sur le type d'activité ou le type d'amélioration qui conférait effectivement le droit de propriété. Par exemple, habituellement regroupés en associations, plusieurs cultivateurs et éleveurs de bétail se disputaient parfois violemment l'occupation d'un même territoire au nom de l'interprétation différente qu'ils donnaient au concept de mise en valeur (ibid, p. 64-74). Ceux-ci s'accordaient cependant sur le frein à l'*improvement* que représentait la pratique féodale que privilégiait la Couronne britannique pour l'octroi des terres coloniales. Cette méthode privilégiait les personnes occupant une position élevée dans la hiérarchie sociale et ne reconnaissait que très rarement les améliorations apportées à la terre par de simples individus comme un motif valable pour l'attribution d'un droit de propriété.

L'attribution de la terre aux élites disparut en grande partie avec la Révolution américaine de 1785 et fut remplacée sur les fronts pionniers par des ventes publiques<sup>41,42</sup>. Du point de vue d'un capital en pleine émergence, ces ventes présentaient de nombreux avantages. Elles conféraient à l'acheteur un titre de propriété exclusif sur la terre, que personne ne pourrait lui contester. De plus, l'acte de vente donnait au sol une valeur monétaire, qui était également une condition de sa revente éventuelle. Celle-ci procurait donc au capital immobilisé dans la propriété foncière la mobilité dont il avait simultanément besoin pour se réaliser en tant que valeur qui s'autovalorise. L'existence préalable d'une valeur marchande pour la terre était aussi nécessaire à la constitution d'un prêt hypothécaire. Nous verrons au chapitre suivant que cette pratique jouera un rôle important dans l'expansion du capitalisme industriel. Enfin, par opposition aux simples concessions, les ventes de terrains permettaient d'éviter que le peuplement des fronts pionniers ne sape les bases de la production capitaliste en rendant trop accessible la possibilité pour chaque individu de posséder son propre lopin de terre et de subvenir à ses propres besoins. Ainsi, tel que l'explique Marx au chapitre XXXII du *Capital*, les ventes faisaient d'une pierre deux coups, poursuivre la colonisation et favoriser l'expansion du capitalisme :

Le gouvernement doit donc vendre cette terre vierge à un prix artificiel, officiellement fixé par lui, sans nul égard à la loi de l'offre et de la demande. L'immigrant sera ainsi forcé de travailler comme salarié assez longtemps, jusqu'à ce qu'il parvienne à gagner assez d'argent pour être à même d'acheter un champ et de

---

<sup>41</sup> Dans le Haut-Canada, cette pratique fut d'abord maintenue jusqu'au début du 19<sup>e</sup> siècle par la Couronne britannique qui cédait d'importants domaines aux officiers loyalistes ou aux membres de l'aristocratie et en réservait de plus petits aux pionniers ordinaires (ibid, p. 45). En Nouvelle-France et, après la conquête britannique, au Bas-Canada, le régime foncier d'origine française fondé sur la division de l'espace en domaines seigneuriaux restera en vigueur jusqu'en 1854. Cependant, à mesure que les ventes publiques gagneront en popularité aux États-Unis, la pratique fera également son apparition au Canada. Dès 1824, l'administration coloniale suggérera à la Couronne britannique d'autoriser la vente de grandes superficies à des individus disposant d'importants capitaux (ibid, p. 250). En 1831-32, le gouvernement britannique exigera la vente aux enchères de toutes les terres non aliénées de la colonie, franchissant de cette manière un pas important vers l'établissement d'un marché foncier (ibid).

<sup>42</sup> Avec le temps, ces ventes du domaine public prirent différentes formes. Le gouvernement américain vendit d'abord de grandes parcelles de terrain à d'importantes compagnies foncières à qui il laissait le soin de régler les disputes entre squatters, pour ensuite privilégier d'autres méthodes telles que les ventes à prix fixe par acre de terrain et les ventes aux enchères (ibid, p. 257).

devenir cultivateur indépendant. Les fonds réalisés par la vente des terres à un prix presque prohibitif [sic] pour le travailleur immigrant, ces fonds qu'on prélève sur le salaire en dépit de la loi sacrée de l'offre et de la demande, seront, à mesure qu'ils s'accroissent, employés par le gouvernement à importer des gueux d'Europe dans les colonies, afin que monsieur le capitaliste y trouve le marché de travail toujours copieusement garni de bras... Voilà le grand secret de la colonisation systématique! (Marx, 1969, p. 573)

Cependant, tous les partisans d'un régime de propriété privée et d'un marché de la terre n'étaient pas pour autant favorables à l'instauration d'un système de ventes publiques. En effet, aux États-Unis du début du 19<sup>e</sup> siècle, la vie rurale était encore basée sur une petite production paysanne familiale et autosuffisante, assez semblable à celle que l'on retrouvait chez les francs tenanciers anglais à la fin de la période féodale. Elle n'avait donc pas encore été soumise comme en ville aux exigences de la production (capitaliste) pour le marché<sup>43</sup>. De plus, les populations rurales étaient très attachées à ce mode de production, fondé sur le fait que chaque famille pouvait être propriétaire d'une parcelle de terre, qu'elles considéraient comme l'une des principales exigences de la réalisation des idéaux de liberté, d'égalité et d'indépendance qui avaient été au cœur du projet de construction d'une république américaine. De nombreux colons issus de ce mouvement jugeaient qu'il serait impossible de généraliser ce mode de production à l'ensemble du territoire si les terres des fronts pionniers n'étaient accessibles qu'à ceux qui avaient assez d'argent pour en faire l'acquisition. Ils estimaient ainsi que la vente de terres par l'État privait de nombreux citoyens moins fortunés de leur capacité à mettre en valeur le domaine public et qu'elle freinait l'élan démocratique de la nouvelle république.

Ce mouvement de contestation prit progressivement de l'ampleur au cours du 19<sup>e</sup> siècle. Il donna naissance à un parti, le *Free Soil Party* – et prédécesseur du Parti républicain –, engagé dans la promotion d'une répartition du domaine public dont bénéficieraient d'abord les travailleurs et non plus seulement les plus riches (ibid, p. 81). En réponse à ces pressions, le Gouvernement fédéral modifia graduellement sa politique en matière d'attribution de terres de manière à rendre la propriété plus accessible. En 1804, il adopta le *Land Act* qui autorisait

---

<sup>43</sup> Pour une description plus détaillée de l'organisation de la société rurale américaine après la Guerre d'indépendance, voir le livre de Charles Sellers (1991) *The Market Revolution. Jacksonian America 1815-1846*, en particulier le premier chapitre intitulé « Land and market » (p. 9-15).

la vente de lots plus petits pour en réduire le prix. En 1841, il présenta le *Preemption Act* qui donnait la possibilité aux squatters des fronts pionniers d'acheter à moindre coût les terres qu'ils occupaient, avant que celles-ci ne soient publiquement mises en vente à leur prix régulier fixé par l'État. Enfin, il renonça définitivement aux ventes de terres publiques en promulguant le *Homestead Act* en 1862. Désormais tout citoyen américain ou toute personne en attente de le devenir pouvait, après en avoir fait la demande, recevoir un terrain de 160 acres sur lequel il devait, au cours des cinq années à venir, construire sa résidence et, conformément aux principes de l'*improvement*, y entreprendre des travaux agricoles afin d'en améliorer le rendement. Les titres officiels de propriété n'étaient alors émis qu'à l'échéance de ce délai et après que le demandeur ait fait la démonstration qu'il avait rempli ces exigences<sup>44</sup>.

Il est également important de souligner que l'ensemble de ces assouplissements successifs apportés au mécanisme de mise en vente des terres publiques ont été obtenus malgré la forte opposition des industriels du nord du pays qui craignaient que ces mesures ne fassent fuir la main d'œuvre salariée des villes vers des zones où elle pourrait aspirer à plus d'autonomie et possiblement à de meilleures conditions de vie. Ces lois étaient aussi dénoncées dans les états du Sud où l'on s'inquiétait de l'émergence d'états peuplés de petits fermiers indépendants opposés à l'esclavage (ibid).

Cet épisode de l'histoire américaine illustre une fois de plus la distinction établie au chapitre précédent entre la propriété foncière qui produit le capital et celle qui en est le résultat. Si le régime foncier « démocratisé » apparu aux États-Unis au 19<sup>e</sup> siècle a permis de mettre en place les conditions de la soumission formelle du travail au capital, en produisant les exigences spatiales d'exclusivité et d'aliénabilité dont elle se nourrit, il n'a pas pour autant créé, tels le craignaient les grands industriels de l'époque, le mode d'appropriation du sol le plus favorable à la reproduction élargie du capitalisme. Nous verrons sous peu que l'implantation et la diffusion de l'industrie devront s'accompagner d'un nouveau type de propriété créé par le capital, le logement ouvrier, qui opérera une rupture entre le domicile et

---

<sup>44</sup> Voir à ce sujet les archives en ligne du Gouvernement américain disponibles à l'adresse suivante : [www.archives.gov/education/lessons/homestead-act/](http://www.archives.gov/education/lessons/homestead-act/).

les activités de subsistance et qui produira en même temps la possibilité d'un mode de vie entièrement dicté par les impératifs d'accumulation capitaliste.

La mise en place d'un régime de propriété privée aux États-Unis montre également que ce processus n'y a pas suivi la même trajectoire qu'en Angleterre. La principale différence entre ces deux pays tient à ce que l'expérience américaine ne s'est pas traduite par une concentration de la propriété entre les mains d'un petit nombre d'individus. Elle a plutôt produit une dynamique inverse favorisant un accès élargi à la terre pour l'ensemble des colons venus s'y établir. Cette particularité américaine a également influencé de manière importante le développement du régime foncier canadien. En effet, dès 1872, le Canada a emboîté le pas aux États-Unis en se dotant d'une loi assez semblable au *Homestead Act*, l'*Acte des terres de la puissance (Dominion Lands Act)*, pour promouvoir la colonisation des provinces de l'Ouest. Il a ainsi contribué à ancrer profondément dans la culture des habitants du pays cet idéal de l'accession à la propriété pour tous les travailleurs. Nous aurons l'occasion plus loin d'expliquer comment ce modèle démocratisé de propriété foncière a, malgré les limites qu'il imposait à l'origine à l'expansion du capital, pu être absorbé par le capital pour en faire l'assise de la relance économique après la Grande Dépression des années 1930 (chapitre VI). En nous inspirant de la démarche d'Henri Lefebvre, nous montrerons comment l'espace social contradictoire qui a permis la formation du capital en Amérique du Nord servira éventuellement de base concrète à sa propre expansion.

Avant de conclure cet exposé du contexte de la formation d'un marché de la terre en Amérique du Nord, et pour faire progresser notre thèse de l'abstraction spatiale comme condition de possibilité de la soumission formelle au capital, il nous reste encore à expliquer pourquoi, dans cette région du monde qui se présentait comme l'*eldorado* de la libre entreprise, la formation d'un marché foncier a requis la participation de l'État. Ainsi, ce n'est pas simplement par un hasard circonstanciel que celui-ci a été appelé à jouer un rôle central dans la distribution des premiers titres de propriété valides sur les fronts pionniers. L'affirmation d'une souveraineté d'État sur le territoire national était au contraire, comme dans l'Angleterre féodale d'ailleurs, l'exigence première de la transformation de l'espace en marchandise et de sa recodification en termes abstraits sanctionnés légalement et opposables à tous.

#### *5.4.2 La constitution d'un domaine public abstrait par l'affirmation de la propriété éminente de l'État sur le sol*

Les observations de Hai Hac (2003) sur les origines extra-économiques du concept marxien de rente absolue nous ont permis de mettre en lumière les liens étroits qui unissent l'État et la propriété foncière modernes. Selon cet économiste, il serait impossible de penser l'avènement d'un mode de propriété privée du sol sans l'institutionnalisation simultanée de ce rapport en tant que représentation de l'intérêt général. C'est pourquoi l'exclusivité spatiale que confère la propriété foncière ne serait envisageable que lorsqu'elle s'insère dans une territorialité abstraite d'État qui, d'une part, objective un nouveau rapport à l'espace déconnecté des formes anciennes de spatialité et, d'autre part, opère un arbitrage entre la poursuite des intérêts individuels et la reproduction de la société dans son ensemble. Sur les fronts pionniers nord-américains, il aura fallu attendre que l'État se donne les moyens de remplir cette double condition avant d'assister à l'émergence d'un véritable marché foncier.

Nous avons vu que les fronts pionniers étaient des territoires dont la Couronne britannique ou le gouvernement américain était officiellement en possession mais sur lesquels ils n'exerçaient qu'une autorité très faible. Bien avant leur conquête, ces espaces étaient occupés par des populations indigènes. Leur premier contact avec le concept de propriété privée se fit avec l'arrivée de colons européens qui, avant même que les pouvoirs publics ne s'établissent sur ces territoires, s'approprièrent des parcelles de terrains qu'ils considérèrent rapidement comme les leurs parce qu'ils y avaient investi travail et argent. Ces pratiques provoquèrent d'importants conflits avec les populations indigènes qui n'appréciaient guère de perdre leur accès au sol au nom de principes qui leur étaient étrangers.

Les colons européens n'eurent pas seulement à négocier le partage du territoire avec les Autochtones, mais aussi entre eux, puisqu'ils étaient nombreux à espérer mettre la main sur les meilleures terres à exploiter. Cette concurrence pour l'espace entre colons donna lieu elle aussi à de nombreux affrontements, actes de pillage et de représailles. Selon Weaver (2006), les meurtres résultant de querelles foncières étaient d'ailleurs monnaie courante à cette époque sur les fronts pionniers (Weaver, 2006, p. 67). Le climat de violence et d'intimidation qui y régnait était cependant loin de favoriser le développement d'un libre marché de la terre

puisque, dans ce contexte, les ententes entre individus avaient bien peu de poids face à la force que d'autres pouvaient déployer pour s'approprier le sol<sup>45</sup>.

De plus, l'incertitude quant à la garantie réelle qu'offraient les contrats de propriété tenait également au fait que ces titres étaient le fruit de négociations privées (ibid, p. 68). Ils pouvaient prendre une multitude de formes variant selon les individus en cause et le contexte de leurs discussions. Parce qu'ils n'étaient en définitive que le reflet de tractations privées, ces accords ne fournissaient bien souvent qu'une définition très imprécise du bien visé (ibid, p. 75). Cette définition ne tenait pas nécessairement compte de l'existence possible d'ententes antérieures concernant le même terrain et dont les parties auraient pu ne pas avoir connaissance. Elle ne suivait pas non plus de modèle contractuel uniforme qui aurait pu faciliter l'évaluation des titres les uns par rapport aux autres. Le manque d'homogénéité des contrats constituait un autre obstacle de taille à la création d'un marché foncier, notamment sur le double plan de la mobilité et de l'accès au crédit. Par exemple, il était difficile d'acheter un terrain sans en connaître avec certitude le véritable propriétaire. Il était également impossible d'obtenir un prêt hypothécaire sans que n'existe au sujet du bien fonds visé une information homogène, non contestable et facilement accessible, qui attestait de sa valeur marchande, de ses limites géographiques et de l'identité de son ou ses propriétaires. Ces conditions ne pourront être remplies qu'une fois que l'État aura affirmé sa souveraineté sur le sol et qu'il aura développé des moyens de traduire les droits individuels sur l'espace en une information simplifiée destinée à un usage collectif.

Les conflits qui menaçaient à la fois l'ordre public et l'expansion territoriale du capitalisme, et qui résultaient de la grande hétérogénéité des titres de propriété, ne pouvaient être réglés qu'en imposant à l'arbitraire des relations privées un seul et même cadre, celui de l'État. La solution à ces problèmes consista plus précisément à intégrer les régions frontières au domaine public, c'est-à-dire au territoire assujetti à l'autorité suprême de la puissance publique, de manière à donner à cette dernière un droit de propriété éminent sur le sol ayant

---

<sup>45</sup> Les épisodes de violence entre colons eux-mêmes et avec les Autochtones semblent avoir été moins fréquents sur les fronts pionniers canadiens. Cela s'expliquerait notamment par l'éloignement et la rigueur du climat des zones frontières canadiennes qui n'auraient, pour ces raisons, pas attiré autant de colons qu'aux États-Unis et auraient ainsi limité le potentiel de conflits (ibid, p. 74).

préséance sur les rapports contractuels interindividuels. Pour y parvenir, elle dut faire table rase de la structure complexe de relations qui avait façonné les rapports à l'espace depuis le début de la colonisation des fronts pionniers, en annulant tous les droits sur la terre que prétendaient détenir aussi bien les populations indigènes que les colons-squatters. Tout d'abord, l'État recourut à différents moyens pour déraciner les Autochtones de leur rapport traditionnel à la terre (ibid, p. 161). Selon les régions et les époques, il s'arrogea l'exercice exclusif de la souveraineté sur le territoire soit par la violence, soit par le biais de déclarations unilatérales de souveraineté, de traités de cession ou encore d'achats<sup>46</sup>. Quant aux colons qui occupaient illégalement le territoire, il invalida toutes les ententes antérieures que ceux-ci avaient conclues privément, à l'exception bien sûr de celles qui avaient déjà reçu son assentiment (ibid, p. 68). Enfin, il interdit toute transaction foncière entre autochtones et colons (ibid, p. 161) afin qu'aucune terre ne devienne la propriété d'un individu avant d'avoir d'abord été incorporée au régime foncier public. L'objectif de cette opération était en quelque sorte d'effacer l'histoire qui avait modelé le développement de ces régions, ou du moins de donner à la colonisation un nouveau départ, en faisant l'acquisition de la quasi-totalité des terres pour ensuite les redistribuer selon les modes exposés précédemment et plus propices à la formation d'un marché foncier.

Mais avant de procéder à cette distribution, un autre problème devait être résolu, celui de la production d'unités spatiales et de titres de propriété dont les acquéreurs n'auraient plus à craindre de la validité. En d'autres termes, le gouvernement ne pouvait vendre des portions du domaine public à ses colons qu'après avoir fait l'inventaire de son contenu, en avoir établi les limites et s'être assuré que personne ne détenait déjà des droits légaux sur certaines de ses parcelles. Cette tâche était d'autant plus complexe que certains individus possédaient déjà des droits légaux sur le sol (conçédés sous l'ancien mode d'attribution en fonction de la position sociale) dont les limites géographiques étaient des plus imprécises. En fait, celles-ci avaient été établies en vertu du principe de la « libre sélection ». Cette méthode était à l'origine d'une grande confusion puisqu'elle remettait entre les mains de chaque propriétaire le choix de la

---

<sup>46</sup> Pour une synthèse des différentes méthodes privilégiées par les gouvernements coloniaux pour s'approprier les terres des peuples autochtones selon la région et l'époque, voir le tableau des pages 204-205.

localisation de l'espace correspondant à la superficie de terrain qui lui avait été accordée et d'en faire le bornage (ibid, p. 119). Cette dernière étape était d'ailleurs très importante car c'est elle qui donnait un droit légal sur la terre et, en cas de litige, avait préséance sur le document public autorisant la concession (ibid). C'est pourquoi, du fait aussi qu'elle n'imposait pas de mode uniforme d'identification des propriétés, la libre sélection pouvait être la source d'erreurs ou encore d'abus de la part d'individus souhaitant s'approprier davantage de terres qu'il ne leur en avait été concédé.

Afin d'éviter que les problèmes découlant de cette pratique ne s'accroissent avec la distribution des terres nouvellement acquises sur les fronts pionniers, les États-Unis abolirent la libre sélection immédiatement après la conquête de leur indépendance et s'engagèrent dans une vaste entreprise de recensement de l'espace, le *National Land Survey*, cette fois appuyée sur les techniques anglaises beaucoup plus uniformes et précises de la division cadastrale et de l'arpentage. Désirant rompre avec l'amateurisme et le caractère approximatif de la méthode de la libre sélection, le gouvernement américain confia la tâche de constituer le « réservoir foncier » national à des experts fonciers et des équipes d'arpenteurs qu'il fit accompagner de troupes militaires pour veiller à la bonne marche des opérations (ibid, 224). Ces équipes procédèrent à un quadrillage systématique du territoire américain qu'elles traduisirent en mesures quantitatives qui laissaient peu de place à l'ambiguïté. Il en résultat la division des fronts pionniers en cantons d'une superficie de 6 milles carrés, eux-mêmes fractionnables en 36 unités homogènes de 640 acres (1 mille carré), et qui, sous cette forme, pouvaient plus facilement être revendues aux colons<sup>47</sup>. Quelques décennies plus tard, le Canada s'inspira des succès de cette expérience chez ses voisins du Sud en lançant une opération semblable de recensement du territoire des futures provinces de l'Ouest dont il avait confié le développement à la Compagnie de la baie d'Hudson<sup>48,49</sup>.

---

<sup>47</sup> Les peuples indigènes avaient d'ailleurs bien saisi que l'arpentage n'était pas une pratique neutre et qu'elle annonçait la venue prochaine d'un ordre nouveau susceptible de transformer radicalement leur mode de vie (Weaver, p. 267). C'est pourquoi certains d'entre eux n'hésitèrent pas à perturber le travail des équipes d'arpenteurs. Parmi les plus célèbres, Louis Riel dirigea des groupes de Métis qui empêchèrent les arpenteurs du gouvernement canadien de prendre leur mesure en se tenant debout sur les chaînes qui leur servaient d'instrument de travail (ibid, p. 271).

<sup>48</sup> Voir à ce sujet *l'Encyclopédie canadienne*, en ligne disponible à l'adresse suivante : [www.thecanadianencyclopedia.com/index.cfm?PgNm=TCE&Params=f1ARTf0002347](http://www.thecanadianencyclopedia.com/index.cfm?PgNm=TCE&Params=f1ARTf0002347).

La codification nouvelle de l'espace imposée par l'État après qu'il eut affirmé son droit de propriété éminent sur celui-ci a ainsi permis de réduire considérablement les obstacles à la vente de la terre. Elle a notamment donné un certain ordre et une certaine uniformité à la définition des titres de propriété que le « libre commerce » entre individus motivés par la satisfaction de leur intérêt individuel avait jusque-là été incapable d'assurer. Elle leur a surtout conféré une plus grande validité, en remplaçant « le fouillis de noms de domaines, de mesures abstruses, d'indications confuses se rapportant au relief... et les éléments nébuleux qui incitaient à l'erreur [sic] » (ibid, p. 280) par une information simple et dénuée de toute référence au passé. Non seulement cette information garantissait-elle avec une plus grande précision le contenu du titre de propriété, mais elle en renforçait également le caractère aliénable. Grâce aux techniques d'identification des sols mises en œuvre par les gouvernements, toute l'information pertinente à la vente d'une terre pouvait tenir en une ligne. Par exemple, les caractéristiques d'un terrain mis en vente au Manitoba en 1890 pouvaient se lire de la façon suivante : « Qdrt NO, Sec 3, Cant 13, Rgée 2E, 160 acres, 5,00 \$ l'acre, titre Torrens, facilités de paiement » (ibid, p. 280). Réduite à une série de lettres et de chiffres, l'information relative au rapport social spatialisé que constitue la propriété foncière pouvait être rapidement transmise d'une région à l'autre par télégramme, ce qui simplifiait grandement les transactions à distance et les procédures d'octroi de prêts hypothécaires.

Enfin, l'insertion des conditions d'appropriation du sol et de la terre dans un régime foncier national a également favorisé la création de bureaux d'enregistrement des titres de propriété. Ces bureaux, qui firent leur apparition en Amérique du Nord à différents moments du 19<sup>e</sup> siècle, centralisaient tous les contrats et titres de propriété d'une même région afin de les rendre publics et donc plus accessibles aux personnes engagées dans le commerce de la terre.

---

<sup>49</sup> Il faut cependant préciser que l'arpentage au Canada n'est pas apparu avec l'entreprise de cartographie des provinces de l'Ouest au cours de la décennie 1870. Cette pratique y était bien implantée au 18<sup>e</sup> siècle. La province du Bas-Canada par exemple disposait d'un service exclusivement dédié à cette tâche. Joseph Bouchette est l'un des personnages les plus importants à y avoir travaillé. Il s'y est joint en 1790 et en occupa la direction de 1804 à 1840. En qualité d'arpenteur général de la province, il publia quelques ouvrages qui contribuèrent grandement à cartographier l'espace colonial du Bas-Canada, à en préciser les frontières avec les États-Unis et à le traduire en territorialité abstraite. Les plus célèbres sont sans doute *The British dominions in North America; or a topographical description of the provinces of Lower and Upper Canada* (1832) et *A topographical dictionary of the province of Lower Canada* (1832).

Nous avons déjà vu avec l'exemple de l'Angleterre que le regroupement et l'enregistrement en un même lieu de tous les documents juridiques servant à établir les droits de propriété facilitaient les transactions foncières en les rendant plus sécuritaires. Au cours des années 1850, la procédure d'enregistrement des titres connut d'importants développements. Ces changements furent d'abord adoptés en Australie avant de se diffuser à de nombreux États américains et provinces canadiennes. Ce nouveau mode de publicité foncière qui reçut l'appellation de « système Torrens », du nom de son inventeur Robert Torrens, fut créé pour d'accélérer le processus menant à une transaction foncière. En effet, cet ancien officier de douanes devenu membre du Conseil exécutif de la colonie d'Australie jugeait que les ventes foncières étaient rendues inutilement longues et coûteuses par l'obligation qu'avait tout acheteur de faire vérifier par des experts l'ensemble des documents (actes de propriété, plans d'arpentage...) consignés dans les bureaux d'enregistrement (ibid, p. 286) et qui formaient, une fois réunis, le titre de propriété (Brochu, 2001-2002, p. 631). Il proposa de remplacer ce système par un mode d'enregistrement où l'étape de l'inscription au registre créerait en elle-même un droit de propriété garanti. Ainsi, les titres n'auraient à faire l'objet d'une longue vérification qu'une seule fois, au moment de leur inscription. L'acte d'inscription garantissant la validité de titres, ceux-ci seraient désormais dispensés de toute autre forme d'examen ultérieure. Le système Torrens, qui est encore en vigueur dans les provinces et États où il a été implanté il y a parfois plus d'un siècle, est donc un mécanisme de « publicité constitutive » qui se distingue des autres méthodes d'enregistrement foncier – de celle en vigueur au Québec par exemple – par le fait que ce ne sont plus les « conventions conclues entre les cocontractants mais les inscriptions au registre qui opèrent un transfert de droit » (Brochu, p. 645). Il « confère aux droits portés au registre une force probante » (ibid, p. 642) et inattaquable qui va même jusqu'à protéger les détenteurs de titres frauduleusement inscrits, en mettant un fonds d'assurance à la disposition des parties lésées. En résumé, si le système Torrens permet effectivement d'accélérer les transactions foncières en rendant les titres de propriété incontestables, c'est parce qu'il institutionnalise, en lui donnant force de loi, un processus d'abstraction qui voile et rend superflus tous les rapports historiques qui leur ont donné vie. Cette abstraction se révèle de manière particulièrement limpide dans la description que donne le juriste François Brochu de deux des principaux fondements juridiques du système Torrens. Ce système, reposant simultanément sur les principes du « rideau » et du

« miroir », agirait à la manière d'un rideau qui supprime « la nécessité recourir aux titres antérieurs... et de regarder derrière le rideau dressé entre le titre du vendeur et les titres de ses auteurs », de même qu'à la manière d'un miroir, qui permet à toute personne de se fier « à l'image de l'état juridique d'un immeuble reflétée par le livre foncier » (ibid, p. 636-637).

### 5.5 La formation d'un marché foncier par homogénéisation, fragmentation et hiérarchisation

Dans la première partie de ce chapitre, nous avons tenté de mettre en lumière le rôle de la propriété foncière dans la formation des conditions de possibilité de la soumission formelle du travail au capital à partir de l'étude de deux exemples historiques, celui de l'Angleterre et celui de l'Amérique du Nord britannique. Ce choix nous a permis de montrer que l'importation en Amérique du mode anglais d'appropriation de l'espace n'a pas favorisé la concentration de la propriété de la terre entre les mains d'un petit nombre d'individus. En plus de cette distinction fondamentale qui nous aidera plus loin à mieux saisir les développements récents du capitalisme au Canada, notre présentation a mis en évidence certains traits communs à ces deux expériences qui constituent selon nous les étapes essentielles de la création d'une propriété foncière organisée en marché qui crée le capital. Celles-ci peuvent être comprises comme les différentes phases d'un processus d'abstraction spatial qui, tel que l'avons décrit avec Henri Lefebvre, procède par homogénéisation, fragmentation et hiérarchisation.

Les exemples anglais et nord-américain ont montré que la condition première de la formation d'un marché foncier est la production d'un espace homogène, uniforme et débarrassé de toutes ses particularités historiques. Cette homogénéisation est le produit de la subordination des relations sociales qualitatives qui déterminaient auparavant le rapport des individus au sol (les rapports de domination personnels féodaux et les coutumes autochtones par exemple) à une souveraineté territoriale d'État abstraite, cartographiée et cadastrée. Celle-ci façonne un nouveau mode d'objectivation du rapport au sol qui fournit les conditions de la recodification de l'espace en termes quantitatifs, qui est elle-même une exigence de la transformation du sol en marchandise commercialisable. L'homogénéisation et l'uniformisation de l'espace par son institutionnalisation politique sous la forme d'un territoire national, qui sont elles-mêmes produites de l'opposition entre une logique de souveraineté traditionnelle et une conception

coloniale de l'occupation territoriale, constituent ainsi les conditions préalables d'une abstraction de nature économique qui crée la propriété foncière.

Cependant, la possibilité de traduire l'espace en termes monétaires abstraits suppose que bien que celui-ci soit homogène, il ne puisse être unique. L'attribution d'une valeur marchande à la terre n'a de sens que dans la mesure où il en existe d'autres qui peuvent lui être comparés en fonction de ces mêmes critères quantitatifs. Le processus d'abstraction spatiale à l'origine de la propriété foncière implique alors, simultanément, la fragmentation de l'espace national en unités qui conservent leur homogénéité sur le plan qualitatif pour ne laisser de place qu'à des différenciations de superficie et de valeur. Le mouvement des *enclosures*, les actes législatifs sur la propriété adoptés par le Parlement britannique entre les 17<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles ainsi que les entreprises nord-américaines de division cadastrale sont autant d'exemples qui témoignent de ce phénomène. Ces expériences se sont nourries de cette double opération spatiale d'homogénéisation-fragmentation pour produire un espace aliénable et à usage exclusif. Ces deux conditions, qui limitent le libre accès des individus à la terre et s'expriment dans la rente absolue prélevée par l'État sur les produits du travail, constituent le fondement objectif-concret de la soumission formelle du travail au capital.

Enfin, l'exclusivité et l'aliénabilité qui caractérisent la propriété foncière moderne sont également à l'origine d'une concurrence commerciale pour cet espace homogène et fragmenté, c'est-à-dire d'une lutte avant tout déterminée par une évaluation essentiellement quantitative de l'usage qui peut en être fait. Cette compétition produit une hiérarchisation des espaces en fonction des revenus qui peuvent en être extraits et qui dépendent eux-mêmes des succès du capital à y générer une quantité plus ou moins grande de plus-value. Cette dynamique est au cœur de la production d'une rente différentielle qui, comme nous nous apprêtons à le voir, est la manifestation économique du pouvoir social d'intervention de la propriété foncière organisée en marché dans la production des conditions spatiales de la soumission réelle du travail au capital.

## B. L'HABITATION CAPITALISTE ET LE PROCESSUS DE SOUMISSION RÉELLE AU CAPITAL

### 5.6 La rente différentielle comme expression de la propriété foncière créée par le capital

La soumission formelle du travail au capital qui est rendue possible par le double procès d'homogénéisation-fragmentation de l'espace ne correspond pas pour Marx à la forme la plus développée de production capitaliste. Le capital atteint son plein potentiel lorsqu'en plus d'être contrainte au surtravail par celui-ci, la force de travail en devient également le produit (Pineault, 2009, p. 232). À ce moment, le mode de soumission des travailleurs au capital passe de formel à réel puisque c'est toute leur réalité qui est désormais mise en forme de manière capitaliste : leur activité n'est plus simplement utilisée par le capital telle qu'elle se présentait à lui après avoir été constituée selon des normes précapitalistes, mais elle fait elle-même l'objet d'une reconfiguration par celui-ci. Nous avons montré au premier chapitre que la soumission réelle apparaissait des limites que la production de la plus-value absolue imposait à son propre accroissement, et plus particulièrement de l'impossibilité d'étendre indéfiniment la journée de travail dans le but de générer toujours davantage de surtravail. Dans ce cas, la création d'un surplus de valeur ne peut se faire qu'au terme d'une redéfinition de la norme sociale qui sépare le temps du besoin du temps du capital et qui avait jusque-là été laissée intacte par le procès de soumission formelle. Cette norme est le temps de travail socialement nécessaire à la reproduction de la force de travail, au-delà duquel tout travail supplémentaire devient du surtravail approprié gratuitement par le capital. La soumission réelle au capital s'attaque ainsi à cette norme en modifiant le contenu du procès de travail qui la détermine. Elle vise plus précisément à le rendre plus productif, c'est-à-dire à accroître la quantité de marchandises produites dans l'intervalle de temps fixe qu'est la journée de travail et donc à abaisser la mesure sociale du temps de travail requis au renouvellement de la force de travail. Il est alors possible d'augmenter la quantité de travail consacré au capital et de dégager une plus-value relative qui, à l'intérieur des limites que rencontre la plus-value absolue, se développe en tant que produit d'un procès de travail entièrement façonné par le capital.

Nous avons également décrit les principaux moments au cours desquels se réalise selon Marx cette mutation du procès de travail. Celle-ci s'opère notamment grâce au développement de la coopération, puis de la division du travail dans la manufacture et dans la grande industrie (Marx, 1867, p. 82). La massification par le capital de la force de travail individuelle dans ces lieux de production entraîne d'une part la destruction des métiers traditionnels, qui font l'objet d'une recomposition en une série de tâches simples, répétitives et articulées les unes aux autres, et, d'autre part, l'objectivation du savoir et de l'activité sociale passés en un capital fixe dont les travailleurs sont entièrement dépendants. Les individus autrefois producteurs autonomes deviennent dans ce contexte les rouages d'un procès de valorisation commandé par les moyens de production qui leur ont été soutirés par le capital. La transformation radicale du procès de travail qui résulte de la soumission réelle élargit ainsi l'univers de dépendance des travailleurs à l'égard du capital : ce dernier ne détermine plus seulement le cadre de l'activité subjective, mais aussi le procès de valorisation qui se dresse devant elle comme une « force étrangère et hostile » (ibid) et lui prescrit son contenu. Pour Marx, ce n'est qu'à ce stade que le capital atteint son degré le plus élevé d'accomplissement et que se met en œuvre la dialectique temporelle de transformation-reconstitution (Postone), qui lui permet d'agir à la manière d'un « moulin à discipline » et de se développer sous une forme purement organisationnelle et auto-expansive.

La logique d'expansion du capital propre au mode de soumission réelle ne se déploie pas sur le seul plan de la temporalité, mais aussi, de manière concomitante, sur celui de la spatialité. Le capital fixe, qui constitue la principale force motrice de ce second moment du développement capitaliste, tient précisément son pouvoir d'influence sur le contenu du procès de travail de son immobilisation dans un espace auquel les travailleurs sont forcés d'accéder et de se soumettre pour survivre. La propriété foncière organisée en marché est, nous l'avons démontré, la condition spatiale de l'expropriation des travailleurs de leurs moyens de production et donc de l'inversion qu'opère le capital fixe dans la relation entre les sujets et les objets de la production. Cette condition se manifeste dans le paiement obligatoire d'une rente absolue. Par contre, l'obstacle spatial qui se matérialise dans cette rente ne réunit pas en lui-même toutes les exigences de la formation d'un capital fixe dans la mesure où il n'agit pas automatiquement sur le contenu de cet espace ni sur la nature de la contrainte qu'il exerce

sur ceux qui s'y trouvent. En restreignant l'accès à l'espace et en rendant son usage exclusif, la propriété foncière considérée sous l'angle de la seule rente absolue joue un rôle de premier plan dans la création d'une force de travail salariée, mais n'intervient pas nécessairement dans la reconstitution de celle-ci en produit intrinsèque du capital. En d'autres termes, si elle forme l'espace qui produit le capital, elle ne crée pas encore l'espace que produit ce dernier.

La propriété foncière ne contribue à la formation d'un espace proprement capitaliste que dans un second temps, alors que se diffuse le mode de production capitaliste, que le capital s'approprie les modalités de sa constitution et qu'il se donne, par conséquent, la capacité de réaliser lui-même l'arbitrage entre ses exigences contradictoires de fixité et de mobilité. Ce pouvoir de coordonner les déplacements du capital dans l'espace s'affirme avec la formation d'une rente différentielle qui constitue un prélèvement effectué par les propriétaires fonciers sur le surprofit capitaliste, c'est-à-dire sur les profits excédant la moyenne sociale et réalisés dans les meilleures conditions. La rente différentielle représente une ponction sur les revenus générés dans lieux les plus productifs et donc dans ceux qui sont les moteurs du processus de soumission réelle. Ainsi, cette rente est le reflet de la dépendance des propriétaires fonciers à l'endroit du capital, mais elle est également l'expression de l'intérêt qu'ont ceux-ci à encourager et à mettre en place les conditions les plus favorables à la production d'une plus-value relative sur les espaces qu'ils possèdent.

#### 5.7 L'habitation et la validation du processus de soumission réelle au capital dans la sphère de la consommation

Bien qu'ils soient limités à n'entretenir avec le capital qu'une relation de distribution, les propriétaires fonciers disposent néanmoins de moyens d'influencer, grâce à la rente différentielle, le degré d'investissement dans une région et par conséquent, le rythme et la trajectoire particulière du processus de soumission réelle. La compétition qu'ils se livrent pour cette rente peut se résoudre de différentes manières, mais dans tous les cas, elle consolide la tendance du capital à s'approprier l'espace et à le transformer en capital fixe. En fait, le capital fixe représente le meilleur moyen de générer des gains de productivité convertibles en rente différentielle : plus le sol et les immeubles qui constituent la propriété foncière peuvent être intégrés au procès de valorisation comme instruments servant à capter

des pratiques productives passées pour ensuite les retourner contre les sujets de la production en tant que contrainte présente au travail abstrait, plus la plus-value qui en découle peut être transformée en revenus pour les propriétaires fonciers. L'utilisation de la propriété foncière comme capital fixe a d'ailleurs joué un rôle historique majeur dans l'essor du capitalisme industriel. Nous approfondirons davantage cette question au chapitre suivant, alors que nous nous intéresserons au développement du crédit capitaliste sous la forme de l'hypothèque immobilière et à sa participation à la diffusion rapide l'industrie. Pour l'instant, nous nous intéresserons surtout à la sphère de la consommation dans laquelle doivent également s'opérer des transformations importantes pour que se réalise la soumission réelle du travail au capital.

Bien sûr, et c'est un des éléments fondamentaux de la théorie critique du capitalisme de Postone, ce second moment du développement capitaliste puise ses origines profondes dans la sphère de la production dans laquelle prend forme une norme temporelle abstraite, le temps de travail socialement nécessaire, qui impose à l'activité productive concrète sa forme et son contenu. Or, comme toutes les médiations sociales présentées au premier chapitre, cette norme a aussi un contenu concret que Postone conçoit comme la substance de l'activité qui se déroule effectivement dans cet intervalle de temps homogène et continu. Mais le contenu social du temps de travail socialement nécessaire ne se limite pas seulement à la manière dont il est vécu par les travailleurs pressés d'augmenter sans cesse la quantité de marchandises qu'ils produisent en une même heure. Le pouvoir de régulation de cette norme abstraite dépend aussi de ce qu'il revoie à un univers de signification qui prend forme dans une définition socialement partagée des besoins que doit satisfaire la production et qui sont « nécessaires » au renouvellement de la force de travail. Le temps de travail socialement nécessaire a alors pour fondement et contenu les critères sociaux qui règlent le mode de vie et la consommation des individus.

Pour qu'elle puisse servir de référent à la construction dans la sphère productive de la mesure temporelle abstraite de la valeur, la consommation ne doit donc pas être considérée comme une activité répondant exclusivement des choix et de la volonté individuels, mais plutôt, tel que le suggère Aglietta (1976), comme un procès, « c'est-à-dire un ensemble organisé d'activités à dominante privée mais soumises à une logique générale de reconstitution des

forces dépensées dans les pratiques sociales et de conservation des capacités et attitudes impliquées par les rapports sociaux dont les sujets sont les supports » (Aglietta, 1976, p. 133). La consommation apparaît donc, à la lumière de cette définition, comme une activité individuelle, mais régie par une « logique générale », une norme, qui donne aux pratiques et habitudes de chacun une forme particulière et oriente leur développement dans le but de les rendre plus adaptées à la reproduction d'un type spécifique de rapports sociaux.

Cela signifie par conséquent que la norme de consommation générée par chaque société est étroitement liée à la manière particulière dont les « forces », « capacités » et « attitudes » de chacun y sont dépensées et mises en œuvre, c'est-à-dire au mode de production qui y prévaut. La production capitaliste ne pourrait par exemple se maintenir et s'accroître sans être validée par une norme de consommation qui lui correspond. La production de marchandises pour le marché suppose en effet que les activités de subsistance et le mode de vie des individus soient également médiatisés par celui-ci. Ainsi, en désintégrant les métiers traditionnels et en déposant les travailleurs du pouvoir de déterminer le contenu et la nature de leur activité, le processus de soumission réelle crée simultanément un individu qui est plus que jamais dépendant du marché pour sa consommation quotidienne. Non seulement le recours accru au marché pour la satisfaction de ses besoins permet-il à la plus-value de se réaliser, mais il renforce également la dépendance du travailleur à l'égard du capital, en contribuant à le maintenir dans un état où seul le travail salarié indifférencié et dicté par ce dernier peut lui assurer sa subsistance. Dès lors, la soumission réelle ne signifie pas uniquement la production par le capital des conditions de réalisation de l'activité productive, mais similairement, la subordination de la portion de la vie vécue hors des lieux de travail à une norme endogène de consommation qui sert à la fois de base et de débouché à la production capitaliste.

Bien qu'il reconnaisse le « rôle primordial » joué par les « impulsions » créées par l'évolution des rapports de production dans la formation d'une norme de consommation, Aglietta souligne cependant qu'elles ne sont pas les seules forces à l'œuvre dans ce processus (ibid, p. 132). Il précise que la consommation est d'abord une activité privée qui se « déroule[nt] au sein du ménage dans un lieu protégeant l'individualité » et dans lequel « elle[s] [n'est] pas directement sous l'influence des rapports de production » (ibid, p. 134). Le ménage et la famille sont des espaces d'apprentissage de codes culturels transmis de

génération en génération et profondément ancrés dans les pratiques quotidiennes. Ceux-ci sont certes fortement influencés et déterminés par les rapports de production, mais peuvent à certains égards échapper à l'emprise de ces derniers ou, du moins, résister à leur influence.

La première partie de ce chapitre a montré que les résistances culturelles à l'émergence de pratiques productives proprement capitalistes ont pu être vaincues par une transformation du mode d'appropriation de l'espace qui, en même temps qu'elle mettait en place de nouvelles conditions de production, a également jeté les bases d'un nouveau mode de consommation qui lui était plus adéquat. L'exemple des *enclosures* a entre autres révélé que l'élimination des champs communaux n'avait pas seulement eu pour résultat de rendre leur culture plus productive, mais de simultanément contraindre les paysans qui y étaient autrefois établis et qui vivaient de leurs fruits à se tourner vers le marché pour combler leurs besoins de première nécessité.

La propriété foncière moderne apparue de la progressive transformation du rapport à la terre dans l'Angleterre féodale a ainsi permis la réalisation d'un nouvel arrimage entre production et consommation et de réunir les conditions nécessaires à la soumission formelle du travail au capital en produisant un espace qui limitait la possibilité même de l'expression des résistances traditionnelles à sa mise en œuvre. Cet arrimage était fondé sur la séparation opérée par la propriété foncière entre le lieu de l'activité productive (l'entreprise), celui de l'acquisition des moyens de subsistance (le marché) et celui de la reproduction de la force de travail (le domicile), qui formaient jusque-là un seul et même espace unitaire. Le détachement de ces pratiques autrefois indissociables permettait de réduire le domicile familial à un simple lieu de résidence, qui n'était plus celui de la subsistance directe, et d'en faire le site de l'intégration et de la matérialisation de nouvelles habitudes tournées vers la consommation de marchandises acquises à l'extérieur de l'habitation. Cependant, au stade de la soumission formelle au capital, et comme dans la sphère productive, la dissolution de l'espace traditionnel par la propriété foncière n'a pas encore d'effet sur le contenu des habitudes de consommation. La propriété foncière ne fait du domicile le lieu d'une consommation capitaliste que dans la mesure où elle limite l'étendue des activités qui s'y déroulent à celles ne concernant que la reproduction de l'aptitude au travail des membres de l'unité familiale et que cette dernière est assujettie à la circulation marchande. Le mode de vie

qui s'y déploie et s'y transmet est encore à l'abri d'une détermination complète par le capital<sup>50</sup>.

Nous sommes ici en présence d'une autre illustration de la distinction entre la propriété foncière qui produit le capital et celle que crée ce dernier, qui lui convient davantage. Dans la seconde partie de ce chapitre, nous examinerons la manière dont ces obstacles à la soumission réelle n'ont été véritablement levés que par l'appropriation par le capital de la production résidentielle. De la même façon que la création d'une propriété foncière spécifiquement capitaliste sous la forme d'un capital fixe permettait de redéfinir en profondeur la manière même dont l'activité productive avait été historiquement constituée, la production capitaliste de l'immobilier résidentiel entraînera une transformation tout aussi fondamentale de la norme de consommation, sans laquelle la dépendance complète à l'égard du capital que suggère le concept de soumission réelle ne saurait être envisagée. En poursuivant l'étude amorcée plus haut, nous nous attarderons aux moments importants qui ont selon nous marqué le développement résidentiel aux États-Unis et au Canada entre le début du 19<sup>e</sup> siècle et la Deuxième Guerre mondiale. Il est important de préciser que nous ne prétendons pas faire ici l'étude exhaustive de toutes les dimensions (économiques, culturelles, architecturales...) de l'évolution du marché nord-américain de l'habitation ni de ses manifestations particulières dans l'ensemble des régions du continent. Nous proposons plutôt un regard sur les grandes tendances en matière résidentielle qui ont accompagné le développement de la grande industrie et qui, plus encore, ont été des vecteurs fondamentaux de son avènement. Cette étude sera en grande partie inspirée du livre de Gwendolyn Wright intitulé *Building the Dream A Social History of Housing in America* (1985) et qui porte sur l'évolution de la construction résidentielle aux États-Unis. Elle sera également appuyée d'exemples qui illustrent la manière dont l'histoire du Canada a aussi été traversée par les mêmes tendances. Nous nous intéresserons plus particulièrement au cas des villes industrielles dans lesquelles la prise en charge par le capital de la construction d'habitations a joué un rôle de premier plan dans le passage à un mode de soumission réelle au capital, en

---

<sup>50</sup> D'ailleurs, même à son degré le plus développé de subordination réelle, le capital n'y parviendra jamais complètement. Comme nous l'avons vu dans la première partie de cette thèse, le propre de la dynamique historique qui l'anime est précisément de se reproduire tout en reconstituant les forces qui s'y opposent et dont elle se nourrit.

tant qu'elle a fourni le cadre objectif, ou les conditions matérielles, d'une organisation nouvelle du mode de vie des travailleurs. Nous verrons que l'habitation ainsi créée par le capital a successivement contribué à la formation de trois types différents de norme de consommation : une norme de subsistance, une norme comportementale de reproduction de la force de travail et une norme de consommation ouvrière. Cette dernière, dont nous approfondirons l'étude au chapitre suivant consacré au prêt hypothécaire, servira d'assise à l'explication de l'actuel phénomène de financiarisation que nous tenterons de formuler au dernier chapitre.

#### 5.7.1 L'habitation au stade de la soumission formelle

Avant que ne se mettent en place les conditions d'une production résidentielle spécifiquement capitaliste, le mode d'habitation dominant sur le continent nord-américain était le reflet du contexte culturel et politique qui avait donné naissance au marché foncier. Les réformes successives apportées au régime d'attribution des terres publiques en réponse aux pressions parfois contradictoires d'un capital naissant et d'une population rurale très attachée aux principes de *l'improvement* et aux idéaux égalitaires républicains avaient favorisé dans cette région du monde la consolidation d'un mode d'occupation du territoire fondé sur la propriété individuelle (Weaver et Doucet, 1991). Ces politiques de peuplement des fronts pionniers ont divisé la terre en petites unités sur lesquelles les colons et leur famille pouvaient élire domicile. En plus de la construction d'une résidence familiale, les versions canadienne et américaine de ces réformes exigeaient même que les terres concédées soient cultivées par ceux qui les occupaient et qu'elles puissent être utilisées à des fins de subsistance.

Même s'il donnait à la possession du sol son caractère exclusif et essentiel à la formation d'une main d'œuvre salariée, ce mode d'occupation du territoire organisé autour de la maison familiale permettait simultanément de maintenir en vie des pratiques d'autosubsistance incompatibles avec le développement d'un prolétariat soumis « réellement » au capital<sup>51</sup>. Au

---

<sup>51</sup> Ces pratiques d'autosubsistance étaient soumises à une grande diversité de normes culturelles variant en fonction du pays d'origine des colons venus s'établir en Amérique du Nord. Ennals et Holdsworth (1998) donnent un aperçu de cette variété dans une description assez détaillée de

Canada, dans certains secteurs de l'économie liés à l'exploitation des ressources naturelles, le domicile continuait d'être le lieu de la persistance d'un mode de vie traditionnel et non entièrement dépendant du capital. Par exemple, à la fin du 18<sup>e</sup> siècle, les pêcheurs de la Gaspésie et des Maritimes étaient installés dans les zones portuaires, à distance des marchés, où ils aménageaient des jardins, coupaient le bois des forêts avoisinantes pour construire leurs bateaux et résidences et échangeaient leur morue salée aux marchands locaux contre d'autres biens de consommation (Ennals et Holdsworth, 1998, p. 127). Les ouvriers des premières mines de charbon vivaient dans des maisons qui leur étaient parfois fournies par leur employeur mais qui, contrairement aux logements ouvriers des grands centres industriels qui leur succéderont, étaient construites pour répondre aux normes traditionnelles de la vie familiale et comprenaient des pièces qui seront éventuellement appelées à disparaître telles que des salles de séjour, salles à manger et chambres fermées (ibid, p.128).

L'habitation comme lieu de la subsistance et de la transmission de coutumes anciennes constituait donc un double obstacle au développement d'un mode de production fondé sur la soumission réelle des travailleurs au procès de valorisation capitaliste. La production autonome à domicile de biens de première nécessité freinait dans un premier temps l'expansion de la circulation marchande et, de la même manière, la possibilité de générer une plus-value (relative) prenant forme dans un accroissement de la productivité du travail, c'est-à-dire dans une augmentation constante des marchandises à écouler sur le marché. Deuxièmement, le processus de soumission réelle était également ralenti par la persistance dans la résidence familiale de pratiques sur lesquelles le capital n'avait pas d'emprise et qui cependant, par la norme de consommation qui en résultait, intervenaient dans la définition de la mesure sociale de la valeur constituée par le temps de travail socialement nécessaire. Le développement de la grande industrie en Amérique du Nord devait donc, pour s'accomplir, s'attaquer au cadre de la vie traditionnelle que représentait l'habitation. En d'autres termes, la compression du temps de travail socialement nécessaire impliquée par le processus de soumission réelle au capital industriel devait également s'accompagner de transformations

---

l'architecture résidentielle canadienne préindustrielle. Pour un exemple américain, on retrouve dans l'ouvrage de Wright (1985), *Building the Dream, A Social History of Housing in America*, une présentation du mode de vie des communautés puritaines établies en Nouvelle-Angleterre depuis le 17<sup>e</sup> siècle.

similaires dans la structure de la consommation et du mode de vie des ménages. Ces transformations surviendront au moment de la première grande phase de l'industrialisation au 19<sup>e</sup> siècle, alors que l'offre résidentielle dans les grands centres urbains sera presque entièrement prise en charge par le capital industriel. Elle participera à la redéfinition en profondeur des conditions de vie des travailleurs ainsi qu'à la formation d'une norme de consommation axée sur la stricte subsistance de ces derniers.

#### 5.7.2 Le logement ouvrier et la formation d'une norme de stricte subsistance

Nous avons vu plus haut que l'industrialisation sur ce continent s'était d'abord heurtée à d'importantes réticences de la part des populations rurales et des élites locales. Celles-ci craignaient que son développement ne menace la propriété et l'ordre social existant et qu'elle encourage la formation d'un prolétariat révolutionnaire. Plusieurs hésitaient également à renoncer à l'indépendance que leur procurait la petite propriété pour joindre les rangs de l'industrie et ce même si on leur promettait qu'il ne s'agirait que d'une situation temporaire et porteuse par-dessus tout d'un avenir meilleur (Wright, 1985, p. 59)<sup>52</sup>. Pour recruter la main d'œuvre dont elle avait besoin, l'industrie tablait généralement sur les difficultés qu'éprouvaient les populations paysannes de certaines régions à subvenir par l'unique culture des terres avoisinant leur domicile aux besoins de leur famille souvent très nombreuse. De plus, pour convaincre les travailleurs de s'y employer, les premières usines généralement installées dans de petites villes ou dans des zones qui n'étaient pas encore développées devaient aussi dans bien des cas fournir un logement à ces derniers. En échange, les travailleurs étaient cependant contraints d'accepter un nouveau mode de vie qui leur était en grande partie prescrit par ce logement obtenu de leur employeur. En effet, les industriels avaient établi des normes très strictes quant à l'aménagement et l'occupation des lieux. Par mesure d'économie d'espace, ils exigeaient entre autres que ces habitations qui ne contenaient ni chambres fermées ni installations sanitaires adéquates logent un nombre minimal de personnes aptes au travail (ibid, p. 62). Ces règles forçaient par exemple les familles qui ne comptaient pas suffisamment d'ouvriers à l'emploi de l'usine – mais tout de

---

<sup>52</sup> Cet argument était d'ailleurs fréquemment invoqué pour justifier le recours au travail des enfants dans les usines. Ceux-ci, disait-on, ne travailleraient dans les industries que jusqu'à l'âge adulte pour ensuite reprendre la vie rurale et autosuffisante de leurs parents et ancêtres (ibid).

même nombreuses – à prendre en pension les hommes seuls et les orphelins venus y travailler, et avec qui elles devaient partager le peu d'espace qui leur était dévolu<sup>53</sup>. Ce qui, fort probablement, servait de caution morale à ces conditions d'habitation était le fait que le surpeuplement imposé n'était, à chaque jour, véritablement ressenti que pour une période de temps limitée, c'est-à-dire entre le retour des treize à quatorze heures passées à l'usine et le moment du coucher. L'habitation ainsi conçue par les premiers grands industriels nord-américains consistait alors en un lieu produit à moindre coût et qui avait pour principale fonctionnalité de permettre aux ouvriers de régénérer l'énergie qu'ils dépensaient quotidiennement à l'usine. En plus d'être un espace de repos, ce type de logement renforçait également la dépendance du travailleur à l'égard du capital en ce que ce dernier ne pouvait plus dans ces conditions y assurer la persistance d'un mode de vie autosuffisant. Enfin, l'habitation ouvrière réduisait au strict minimum le temps de travail socialement nécessaire à la production des marchandises requises pour la reproduction de leur force de travail et jetait de cette manière les bases d'un nouveau mode de soumission (réelle) au capital.

L'usine de textile, fondée au début du 19<sup>e</sup> siècle par Francis Cabot Lowell et ses associés de la région de Boston dans la ville de Waltham, dans l'État du Massachusetts, est souvent citée comme l'une des expériences fondatrices de l'industrialisation en Amérique du Nord (Neeson, 1989; Perrow, 2002). Elle est notamment célèbre pour les machines mues par la force hydraulique (importées illégalement d'Angleterre) qu'elle employait, pour avoir réuni en un seul lieu toutes les étapes de la transformation du coton (du nettoyage des balles au tissage) et pour avoir eu recours en majorité au travail des femmes (Wright, 1985, p. 66). L'importante transformation dans l'organisation, la nature et le rythme du travail qui s'opérera dans cette usine et qui sera par la suite érigée en modèle dont s'inspireront de nombreux capitalistes a été considérablement facilitée par les moyens mis en œuvre par les dirigeants de l'entreprise pour assurer un toit à leurs ouvrières et pour encadrer leur vie hors des lieux de travail.

---

<sup>53</sup> Par exemple, le soir venu, les ménages formés en moyenne d'une dizaine de personnes (incluant généralement un couple, ses enfants, les membres âgés de la famille ainsi que les pensionnaires) convertissaient l'espace habitable en dortoir dont ils répartissaient la surface de la manière suivante : les parents dormaient avec les enfants les plus jeunes, et les autres se regroupaient par sexe, plutôt que par âge ou lien familial (ibid, p. 64).

Les premières femmes employées par cette usine de textile avaient pour la plupart grandi sur des fermes de la région qui, en raison du contexte économique de l'époque et de la faible fertilité des sols, peinaient à nourrir les familles qui les exploitaient. Ces jeunes femmes étaient donc dans un premier temps attirées par le revenu supplémentaire que le travail en usine procurerait à leur famille ainsi que par la possibilité de faire des économies en vue d'études ou d'un mariage éventuels. L'entreprise avait également réussi à convaincre celles-ci de l'indépendance qu'elles gagneraient en quittant la ferme familiale pour s'établir dans les pensions construites pour elles. En optant pour le travail industriel, elles choisissaient de se soustraire à l'autorité de leur père et de vivre en compagnie de femmes de leur âge dans des pensions où, en dehors des heures de travail, elles pouvaient s'adonner à différentes activités que leur permettait rarement la vie sur la ferme comme la lecture, la poésie et les rencontres avec de jeunes hommes (ibid, p. 67-69). En revanche, elles acceptaient la grande proximité imposée par ces lieux d'hébergement dont les chambres accueillait de quatre à six travailleuses (souvent deux par lit) qui n'avaient bien souvent aucun liens familiaux et aucune habitudes de vie communes (ibid, p. 68). De plus, ces habitations étaient le lieu de l'expression d'un nouveau type de contrôle, celui des dirigeants de l'usine qui exigeaient de leurs ouvrières qu'elles adoptent un comportement exemplaire au travail comme à la maison. Celles-ci devaient se conformer à des règles assez strictes régissant la pratique religieuse, les heures de sommeil, de repas et de visites et interdisant la danse et la consommation d'alcool (ibid p. 68-69).

Cette brève description de l'expérience de l'usine de textile créée par Lowell révèle que l'hébergement destiné aux ouvrières n'a pas simplement permis de loger des femmes qui venaient de loin pour y travailler. Il a participé de la profonde transformation de leurs habitudes de vie que nécessitait l'implantation d'une industrie fondée sur une nouvelle organisation et une nouvelle définition de l'activité productive. Les pensions pour ouvrières rendaient plus acceptables les longues et exténuantes heures passées à l'usine en remplaçant par des liens développés dans le cadre du et pour le travail industriel les relations familiales qui donnaient une cohérence aux tâches par ailleurs tout aussi épuisantes de la ferme. Dans ces pensions, où plusieurs ouvrières partageaient les mêmes espaces (et souvent le même lit), les liens formés dans la sphère productive entre des personnes qui n'avaient, *a priori*, que le

statut de salariées en commun pouvaient se consolider sous la forme d'une norme de consommation, ou d'habitudes de vie, presque entièrement arrimées aux besoins de la production industrielle. Les ouvrières n'habitaient ces pensions que parce qu'elles travaillaient à l'usine de textile de Waltham et ne pouvaient y demeurer que tant qu'elles conservaient leur emploi. Leur nouveau mode de vie dépendait de l'hébergement qui leur était offert par leur employeur et des règles de conduites imposées par celui-ci. L'habitation ouvrière et le cadre de vie qui l'accompagnait étaient alors des conditions essentielles de la rupture avec les pratiques d'autosubsistance rurales. Ils permettaient l'insertion de ces travailleuses dans un univers de production industrielle qui leur était au départ étranger, tout en maintenant au strict minimum les coûts de la reproduction de leur force de travail. Cette dimension socioculturelle de la soumission réelle au capital trouve une illustration des plus claires dans la description donnée par Gwendolyn Wright de la manière dont prenait forme chez les ouvrières du textile la coupure avec leur ancien mode de vie. Elle rapporte que rapidement après leur arrivée en pension, celles-ci apprenaient à se moquer de l'accent et de l'habillement de la campagne. Plusieurs d'entre elles décidaient même de rompre définitivement avec la tradition familiale en épousant un ouvrier de la ville et en renonçant à la vie rurale (ibid, p. 67).

Le développement du logement ouvrier comme instrument de la réduction du mode de vie aux seules activités de stricte subsistance que sont les repas, le sommeil et parfois quelques loisirs entre deux périodes de travail à l'usine s'est par la suite accéléré suivant le rythme effréné de la diffusion du modèle industriel sur le continent. En effet, la généralisation de ce type de production à de nombreux secteurs d'activité, leur regroupement dans de grands centres urbains pluri-industriels et l'afflux massifs de travailleurs dans ces villes pour combler les besoins grandissants de main d'œuvre ont simultanément fait apparaître la nécessité de construire de nouvelles habitations. Cependant, les réticences des développeurs immobiliers et des industriels à investir d'importantes sommes dans des logements destinés à de très faibles salariés, combinées à la rapidité avec laquelle ces besoins en habitation se faisaient sentir, ont dans bien des cas donné lieu à la construction à la hâte d'immeubles qui, selon les critères d'aujourd'hui, seraient considérés comme inhabitables et dans lesquels les problèmes de surpopulation et de manque d'installations sanitaires étaient encore plus criants.

Les ouvriers industriels furent alors entassés dans d'anciens entrepôts convertis en immeubles à logement qui pouvaient parfois accueillir plusieurs centaines d'individus. À partir des années 1850, un nouveau type de bâtiment permettant une utilisation plus rationnelle de l'espace et logeant davantage de travailleurs fut développé dans plusieurs grandes villes américaines. Le *railroad tenement* était un immeuble rectangulaire, d'environ trente mètres de profondeur (90 pieds), sans salles de bains intérieures ni corridors. Il réunissait de 12 à 16 chambres par étage, à peine séparées les unes des autres, que les résidents devaient successivement traverser pour accéder aux escaliers ou à la sortie du bâtiment (ibid, p. 118). La situation des travailleurs industriels canadiens n'était guère plus reluisante. À Montréal par exemple, l'arrivée massive de travailleurs à la recherche d'un emploi dans l'industrie a fait doubler la population de la ville entre 1850 et 1900. Dans certains secteurs très industrialisés comme Hochelaga et Maisonneuve, les familles devaient à certaines occasions trouver refuge dans des écuries, des hangars et des casernes militaires (rebaptisées *barraks*) (Charbonneau et Payette, 1980, p. 6-8). Les habitations construites par les employeurs répondaient à des critères assez semblables de maximisation de l'espace. Elles étaient érigées sur plusieurs étages (habituellement trois) auxquels on ne pouvait accéder que par un escalier extérieur. Ces maisons étaient rapprochées les unes des autres, construites en longueur et le plus près possible du trottoir. Lorsque l'espace venait à manquer, certains logements étaient bâtis dans la cour arrière. Enfin, les conditions que ses habitations avaient à offrir aux travailleurs étaient tout aussi rudimentaires. Elles mettaient très peu d'espace à la disposition des familles nombreuses et de leurs pensionnaires, étaient mal éclairées, mal aérées et dépourvues d'installations sanitaires intérieures (ibid). Il faut dire que plus le travail industriel se substituait aux métiers traditionnels comme forme d'activité productive transmise de génération en génération, moins il était possible pour les familles ouvrières de tourner le dos à l'industrie et au mode d'existence qu'elle avait à offrir.

Figure 5.1 Évolution du *tenement* new yorkais au 19<sup>e</sup> siècle



Source : Wright, 1985, p. 119.

Cependant, la généralisation de la production industrielle et du type élémentaire d'habitation sur lequel elle prenait appui a aussi exacerbé les problèmes sociaux qui les accompagnaient. Le logement ouvrier, et plus particulièrement les conditions de misère dans lesquelles vivaient les travailleurs industriels, devinrent rapidement un sujet de grande préoccupation. Celui-ci était à l'origine de nombreux problèmes que l'on croyait susceptibles de mettre en péril la poursuite du développement capitaliste et de saper les fondements de la société américaine. D'abord, on reprochait au logement ouvrier de favoriser le développement de comportements déviants. La grande proximité qu'elle imposait à ses résidents incitait, disait-

on, les femmes à la rébellion et aux comportements sexuels inappropriés, ce qui menaçait de manière plus générale l'institution de la famille. La pauvreté extrême des travailleurs était quant à elle responsable de l'augmentation de la criminalité et des risques de soulèvements populaires (Wright, p. 120). Enfin, les épidémies et les graves problèmes de santé publique dont le logement ouvrier était le foyer constituaient, tant aux États-Unis qu'au Canada, la principale source d'inquiétude des autorités et des dirigeants d'entreprise. En effet, l'insalubrité des logements et les mauvaises conditions dans lesquelles était conservée la nourriture étaient la cause de nombreuses maladies et décès qui nuisaient à la productivité du travail industriel et au renouvellement de sa main d'œuvre<sup>54</sup>. Ces logements étaient également des environnements propices à la propagation des microbes et les consommateurs des marchandises fabriquées en usine craignaient que ces produits n'aient été contaminés par des ouvriers malades (ibid). En raison des limites qu'ils imposaient à l'industrialisation, l'ensemble de ces facteurs, et plus spécialement les risques que représentait le logement ouvrier pour la santé publique, ont progressivement forcé les industriels à repenser les modalités de ce support à l'expansion capitaliste.

### 5.7.3 De la simple subsistance à une conception plus large de la reproduction de la force de travail. Les logements d'entreprise dans les villes industrielles planifiées

Évidemment, les critiques à l'égard des conditions de vie dans les villes industrielles n'ont pas toutes été formulées à partir d'un point de vue strictement capitaliste. La misère des travailleurs a également alimenté de nombreuses critiques (dont la fameuse étude d'Engels sur *La question du logement*) et soulèvements populaires qui remettaient plus directement en cause les fondements mêmes de la production capitaliste. Sans nier l'importance de ces mouvements ni la contribution de chacun à la formulation de diverses solutions à ces problèmes, nous nous intéresserons ici à la réponse qu'y ont envisagé les milieux d'affaires et intellectuels américains gagnés aux mérites du capitalisme et qui a par la suite été importée

---

<sup>54</sup> Par exemple, au début du 20<sup>e</sup> siècle à Montréal, le lait était très souvent impropre à la consommation en raison de la longue distance qu'il avait à parcourir en train pour être acheminé dans les quartiers ouvriers urbains et du manque de moyens de réfrigération dans les logements. La mauvaise qualité du lait y était l'une des principales causes des fréquentes épidémies de gastroentérite qui étaient quant à elles l'un des facteurs expliquant le fort taux de mortalité chez les enfants de moins d'un an (33 %) (Charbonneau et Payette, 1980, p. 17).

au Canada. Cette solution n'a pas entraîné la disparition des difficultés vécues dans les quartiers ouvriers des grands centres urbains, mais elle représentait dans ces milieux une alternative viable pour la poursuite de l'industrialisation. Comme aux débuts de l'industrialisation, cette alternative était fondée sur l'appropriation par le capital de la propriété immobilière résidentielle, mais cette fois, en tant qu'instrument de pacification sociale et « d'assainissement » des mœurs.

Les problèmes sociosanitaires des grandes villes ont effectivement fait prendre conscience aux classes dirigeantes que les succès de l'industrialisation ne reposaient pas uniquement sur l'imposition de nouvelles méthodes de travail plus productives, mais également sur un accès ininterrompu à une main d'œuvre disposée, tant physiquement que psychologiquement, à s'engager dans une activité sur laquelle elle n'exerçait aucun contrôle. Ainsi, ces difficultés avaient attiré l'attention sur l'importance de donner aux ouvriers les moyens de renouveler leur capacité de travail, ce que ceux-ci parvenaient difficilement à faire dans les conditions minimales d'existence qui leur étaient offertes, et par conséquent sur le fait que la question de la reproduction de la force de travail débordait largement celle de la stricte subsistance pour englober d'autres dimensions de la vie humaine. C'est dans ce contexte que certains dirigeants d'entreprise se joignirent à des cercles de chercheurs en sciences sociales également préoccupés par ces enjeux (principalement des sociologues et travailleurs sociaux) pour réfléchir à un nouveau type de développement industriel qui favoriserait l'amélioration du mode de vie ouvrier. Plusieurs organisations naquirent de ces associations, dont la *League for Social Service*, le *New York Social Museum* et la *National Civic Federation* (NCF), cette dernière ayant certainement été l'une des plus influentes. Cette organisation à laquelle participaient également des dirigeants syndicaux du secteur minier fut mise sur pied en 1900 dans le but de réfléchir à des pistes d'action qui auraient pour effet d'apaiser le climat social et d'harmoniser les relations entre l'industrie et ses travailleurs. La NCF agissait à l'occasion comme arbitre dans les conflits de travail, mais se concentrait surtout sur la recherche de moyens de prévenir ces affrontements en encourageant les employeurs « à gagner la confiance » de leurs employés par le biais de réformes qui modifieraient non seulement leurs conditions de travail, mais dont les bénéfices se feraient ressentir jusque dans le domicile familial (Wright, 1985, p, 178). Au fil des ans, elle développa un certain nombre de

programmes à l'usage des entreprises et mit ses employés à leur disposition pour en assurer la mise en œuvre. Les employés de la NFC, qui portaient le titre de *welfare* ou *social secretaries* et qui disposaient habituellement d'une formation dans le domaine du travail social, de l'éducation ou de la santé, veillaient à l'adhésion des travailleurs industriels aux nouvelles exigences en matière de propreté et d'habitudes de vie promues par ces programmes, en les invitant à participer à des séances d'informations, concours et autres activités à visée éducative (ibid).

Les différents projets de réformes étaient fortement inspirés du principe selon lequel il était possible d'appliquer aux problèmes sociaux urbains les méthodes scientifiques de planification qui avaient cours à peu près au même moment à l'intérieur des murs des industries. Si ces procédés qui se seront systématisés à partir de la fin du 19<sup>e</sup> siècle par Frederick Winslow Taylor, permettaient de rendre plus efficace et plus productif le procès de travail, on croyait qu'il le deviendrait encore davantage en soumettant les conditions dont il s'alimentait et qui se constituaient hors de lui à une forme semblable de programmation rationnelle. C'est du moins de cette manière que l'urbaniste George H. Miller, responsable d'élaborer les plans de la ville industrielle de Kaulton en Alabama, entrevoyait son travail. Selon lui, et comme en témoigne l'extrait suivant du livre de Wright, la planification urbaine était un moyen efficace d'arrimer les conditions de vie des travailleurs aux besoins de la production industrielle en créant hors des lieux de travail les conditions les plus favorables à sa réalisation:

*...heretofore scientific management has not given sufficient attention to the preservation or creation of fitness of a workman for work in those non-working hours when there is being determined the potential ability of whether he is to give a high or low percentage at work. (Miller, dans Wright, 1985, p. 180)*

Les propositions formulées par les organisations comme la NFC incitaient les industriels à accorder autant d'attention à la planification des infrastructures qu'ils mettraient à la disposition de leurs employés qu'à l'organisation du procès de travail lui-même. Elles donnèrent lieu à la création, dans différents états américains (par exemple, dans l'Illinois, au Tennessee, au Colorado et en Ohio), de nouvelles villes industrielles entièrement planifiées dans lesquelles les industries qui en étaient les fondatrices ne se contentaient pas seulement de fournir un abri à leurs ouvriers, mais avaient également prévu de leur offrir des espaces de

loisir, des commerces, des écoles et des lieux de culte. L'habitation était la pièce maîtresse de cette tentative d'harmonisation entre le travail et la vie à l'extérieur de celui-ci en ce qu'elle participait de la réalisation du triple objectif porté par ces programmes de réformes et de planification urbaines : la préparation au travail, le maintien d'une certaine cohésion sociale et la consolidation du lien de dépendance de l'ouvrier à l'endroit du capital (ibid).

La nouvelle habitation ouvrière se distinguait d'abord de ses formes antérieures par les conditions matérielles qu'elle avait à offrir. Elle était beaucoup plus spacieuse, alimentée en eau potable, équipée d'un système d'égout et de toutes les installations sanitaires de base qui garderaient les travailleurs, leur famille et leurs pensionnaires en santé et réduiraient le nombre de journées de travail perdues par l'employeur pour cause de maladie. De plus, pour encourager l'adoption de saines habitudes de vie, l'entreprise-municipalité conviait les épouses et mères de familles à des rencontres d'information sur les techniques de premiers soins, l'éducation des enfants et l'alimentation (ibid, p. 185). Le logement ouvrier ainsi repensé devait alors être le cadre d'une vie familiale meilleure sur le plan matériel qui devait à son tour mettre le travailleur dans un état permettant de mieux affronter la dure réalité de la production industrielle et d'être, de manière générale, plus satisfait de son sort.

L'aménagement de ces villes autour d'une seule industrie également propriétaire de tous les logements était un autre bon moyen de s'assurer d'une relative paix sociale. L'employeur-locateur pouvait à la fois choisir ses employés et les résidents de la ville. La perte de l'emploi signifiait presque automatiquement la perte de son logement et, par conséquent, l'obligation de quitter la ville. La paix sociale qui y régnait résultait en quelque sorte de la dépendance accrue des travailleurs envers la compagnie qui était leur seule source de revenu et l'unique pourvoyeur des conditions de vie hors des lieux du travail. Dans certaines villes cependant, les employeurs-locateurs estimaient que leurs ouvriers seraient plus susceptibles d'être fidèles à la compagnie s'ils devenaient propriétaires de leur domicile. La valeur marchande de leur propriété serait ainsi liée aux succès du capital investi dans l'industrie locale, l'unique source de plus-value de la région, et dont ils auraient dans ce contexte, et en vertu du mécanisme de la rente différentielle, tout avantage à soutenir la rentabilité. Cette expérience a notamment été tentée par les entreprises Goodyear et Firestone en Ohio qui ont mis sur pied

des banques offrant la possibilité aux ouvriers de ces usines d'acheter à prix abordable les maisons de leur employeur (ibid).

Figure 5.2 Publicité de 1919 vantant les mérites des conditions de vie améliorées offertes par les villes industrielles planifiées

**TAKE YOUR CHOICE**



*If you and your wife and your babies lived in this unhealthy hovel do you think you would work as cheerfully and well as you could if—*



*You all lived in this handsome modern home where you could hold up your head and your children would not be ashamed?*

The Connecticut Mills Company in Danielson, Conn., offers you a beautiful, modern home at the same rental you often have to pay for tumble-down shacks in many mill-housing colonies. It offers better incomes.

**It Is Called "The Village Beautiful"**

It offers an opportunity for its operatives not only to work FOR the company, but WITH it!

Source : Wright, 1985, p. 179.

Au Canada, plusieurs municipalités ont vu le jour de la même manière, suite à l'implantation d'une industrie dans une région et pour répondre au besoin qui en découlait d'y aménager toutes les infrastructures sociales nécessaires à son fonctionnement. Au Québec, l'exploitation minière a été l'un des importants fers de lance de ce développement urbain réalisé sur mesure pour l'industrie et bien souvent par elle-même. Elle a entre autres donné naissance aux villes d'Asbestos (dont le nom qui signifie « amiante » en anglais est d'ailleurs très évocateur), Thetford Mines, Shefferville, Val d'Or et Rouyn-Noranda.

Arvida au Saguenay est un autre exemple de municipalité mono-industrielle qui a cette fois été construite à proximité d'une source d'hydroélectricité (la rivière Saguenay) pour alimenter la production très énergivore d'aluminium. Arvida est également un cas type de développement urbain planifié entièrement pris en charge et accompli *ex nihilo* par une entreprise à la recherche d'un site pour établir ses activités de production. La force du lien qui unit l'histoire de cette ville à celle du capitalisme industriel s'exprime en tout premier lieu dans le nom donné à cette agglomération. Celui-ci est formé des deux premières lettres de chaque nom du président de la compagnie américaine Alcoa qui en fut à l'origine (Arthur Vining Davis). En effet, comme le rapporte José E. Igartua dans une monographie consacrée à cette ville, Arvida n'existait pas avant qu'Alcoa ne choisisse son emplacement actuel pour y ériger une aluminerie (1996). Cette décision n'était donc pas motivée par la présence d'une main d'œuvre disposée à y travailler, mais d'abord par les avantages physiques que présentait cette région du Québec. Étant donnée la distance importante (pour l'époque) qui séparait le site retenu pour l'implantation de l'usine des villes avoisinantes (Chicoutimi, Jonquière et Kénogami), Alcoa, qui s'incorporera au Canada sous le nom d'Alcan, entreprit en 1925-1926, la construction de son aluminerie ainsi que de toutes les infrastructures sociales et communautaires nécessaires à la reproduction et au maintien de sa main d'œuvre dans le secteur (Igartua, 1996, p. 32). La planification de la nouvelle ville avait été confiée à une firme new yorkaise dans l'espoir d'en faire un modèle tant sur le plan de la qualité de vie que sur celui de la fonctionnalité. Cet exercice devait permettre à la fois la réalisation d'un espace de vie sain pour les travailleurs pensé selon les principes du mouvement *City Beautiful* et comme une manière rationnelle d'organiser l'espace qui nuirait le moins possible à la production industrielle. Par exemple, les rues avaient été tracées de façon à ce que les vents

dominants poussent les émanations des salles de cuves de l'aluminerie loin des résidences (ibid, p. 35).

Les habitations que la compagnie louait à ses employés avaient également été imaginées dans cette double perspective. D'une part, elles étaient plus spacieuses et mieux aménagées que les premiers logements ouvriers des grandes villes pluri-industrielles. Il s'agissait pour la plupart de maisons unifamiliales dotées d'installations sanitaires modernes, d'un système de chauffage et, en moyenne, de six pièces dont une était suffisamment grande pour être utilisée comme cuisine, salle à manger et salle de séjour (ibid, p. 36). Contrairement aux logements surpeuplés et insalubres encore nombreux dans les quartiers industriels des villes québécoises, les résidences destinées aux travailleurs de l'usine d'Alcan au Saguenay avaient été conçues en conformité aux principes promus par les organisations américaines pour la réforme des centres industriels et devaient fournir un environnement propice au repos, à l'éducation d'une famille et à la transmission d'un mode de vie répondant aux exigences morales de l'époque. D'autre part, le logement était aussi pour Alcan un moyen d'influencer la conduite de ses employés dans toutes les sphères de leur vie, et ce sans avoir recours à la répression. En tant que propriétaire unique des logements, l'entreprise disposait du pouvoir évoqué plus haut de déterminer qui avait le droit d'habiter Arvida et ce qu'il fallait faire pour le mériter (ibid, p. 41).

Le pouvoir de la compagnie Alcan de contrôler la vie de ses travailleurs jusque dans leur maison ne provenait pas seulement du monopole qu'elle exerçait sur le parc résidentiel, mais également de la mainmise qu'elle avait réussi à conserver sur le conseil municipal. Ses dirigeants qui occupaient des postes clés dans l'administration de la ville avaient au fil des ans fait adopter de nombreux règlements qui témoignaient du désir de l'entreprise d'encadrer les différentes dimensions du procès de reproduction de la force de travail et de rendre celle-ci plus apte à fonctionner à l'intérieur des cadres de la production industrielle. Ils avaient notamment limité les possibilités de « débordements » en interdisant l'affichage dans les rues et places publiques et en proscrivant la vente d'alcool partout dans la ville. Ils avaient également fait de la santé publique une priorité en rendant la vaccination obligatoire, en imposant des quarantaines aux ouvriers malades et en réglementant la production et la vente de certains aliments de base tels que le lait et le pain (ibid).

Les particularités qui ressortent de la fondation d'Arvida sont une illustration de la popularité dont ont bénéficié jusqu'en sol canadien les principes développés par le mouvement américain en faveur d'un développement planifié et rationnel des villes industrielles. Bien qu'il n'ait pas gagné l'ensemble des centres industriels nord-américains, ce mouvement a néanmoins donné naissance à un nouveau type de ville entièrement construite par une seule entreprise cumulant les différentes fonctions d'employeur, de locateur d'espaces commerciaux et résidentiels et de pourvoyeur d'infrastructures publiques et communautaires. Cette forme de développement urbain se voulait, rappelons-le, une réponse des sciences sociales et de certains grands capitalistes aux problèmes engendrés par la formation des premiers grands centres industriels. Elle prenait appui sur une compréhension moins réductrice qu'auparavant des facteurs impliqués dans la reproduction de la force de travail industrielle et visait la production d'une norme de consommation plus conforme à la poursuite et l'extension de la production industrielle. La grande misère dans laquelle vivaient les travailleurs avait attiré l'attention sur le fait que leurs habitudes de vie reconstituées par la soumission réelle au capital dans l'industrie ne pouvaient se limiter à un accès minimal aux conditions leur permettant d'assurer leur stricte subsistance, sans simultanément compromettre la base même de la production capitaliste.

Le nouveau mode de vie ouvrier qui fit son apparition dans la ville industrielle planifiée fut donc caractérisé par un rehaussement des conditions générales d'existence des travailleurs, mais aussi par un encadrement plus étroit de leur comportement et de leur vie familiale. Ce mode de vie était une pure création du capital dans la mesure où ce dernier avait désormais les moyens d'en déterminer autant le contenu que la possibilité d'y avoir accès. Le capital jouissait dans ces villes du pouvoir d'imposer des balises à l'existence hors de l'usine et de choisir ceux qui pouvaient la mener. Le mouvement des centres industriels planifiés a donc contribué à l'approfondissement de la dynamique qui s'était mise en place avec le début de l'industrialisation et qui avait présidé à la formation d'une norme de consommation spécifiquement capitaliste. Il a notamment permis d'étendre la domination du capital à des domaines de la vie qui s'étaient révélés essentiels au renouvellement de la dimension concrète du travail, c'est-à-dire de la substance sociale dont se nourrit le capital. Nous pouvons alors dire que cette norme était en soi capitaliste non pas parce que les éléments qui

entraient dans sa formation étaient par nature capitalistes (les normes de comportement et de santé publique par exemple), mais parce dans ce contexte leur existence n'était possible que par l'intermédiaire du capital et de la manière dont ils étaient arrimés à ses exigences de reproduction élargie.

Les exemples cités précédemment ont également montré que cette refonte du mode de vie industriel reposait en grande partie sur le contrôle que le capital exerçait sur la propriété foncière résidentielle. En s'appropriant le cadre objectif dans lequel prenaient forme les rapports sociaux qui donnaient à la vie familiale et à la vie quotidienne leur contenu, celui-ci est parvenu à prescrire les nouvelles règles qui allaient régir la reproduction de la main d'œuvre industrielle. En d'autres termes, c'est parce que le capital contrôlait la production et l'accès au logement qu'il était en mesure de superviser et d'orienter les conduites des ouvriers hors de la sphère productive afin qu'elles les préparent le mieux possible au travail industriel. L'habitation privée devenait ainsi un puissant instrument d'encadrement pouvant être mis au service d'une meilleure articulation entre la production et la consommation, les deux moments complémentaires de l'accumulation capitaliste. Cette conception de la propriété foncière résidentielle développée dans la ville industrielle planifiée sera au cœur de l'importante transformation du capitalisme qui s'opérera au sortir de la grande crise des années 1930 et qui réunira les conditions de la mise en place d'un régime d'accumulation fordiste-keynésien fondé sur la consommation de masse.

#### 5.7.4 L'accession à la propriété et la formation d'une norme de consommation ouvrière à l'ère du fordisme

À partir de la fin du 19<sup>e</sup> siècle, à peu près au moment où émergeaient ces nouvelles villes industrielles, un autre phénomène gagna en popularité aux États-Unis. En réaction à la grande précarité des conditions de vie dans les centres industriels, de nombreux travailleurs parmi les plus haut salariés quittèrent progressivement leur logement de la ville pour s'établir dans de nouvelles municipalités de banlieue. Wright estime que ce mouvement vers l'extérieur des centres urbains était d'abord motivé par la recherche d'un plus grand confort, d'une plus grande sécurité et surtout par un désir de prendre ses distances par rapport aux mœurs

dégradantes et immorales des habitants des quartiers très pauvres (Wright, 1985, p 96)<sup>55</sup>. Ces travailleurs délaissaient les zones les plus malfamées du pays pour occuper des maisons neuves dont ils seraient les propriétaires et qu'ils seraient les seuls à occuper ou du moins, à déterminer qui partagerait avec eux cet espace. La vie en banlieue permettait ainsi à cette catégorie mieux rémunérée de salariés de renouer avec la propriété individuelle et avec le projet de la démocratiser, en tant que lieu favorisant l'expression de l'individualité et d'une vie plus conforme aux valeurs fondatrices de la société américaine.

La grande misère des quartiers ouvriers et l'idéal de l'accession à la propriété privée pour le plus grand nombre n'étaient cependant pas les seuls facteurs à l'œuvre dans ces déplacements vers la banlieue. Ceux-ci trouvaient en grande partie leur explication dans d'importants progrès techniques accomplis par la production industrielle. D'une part, la séparation physique entre le lieu de travail (urbain) et celui de la résidence familiale (suburbain) introduite par la maison de banlieue n'aurait pu être envisageable sans que de nouveaux moyens de transport d'abord créés en industrie et pour répondre à ces besoins (le train et ensuite les véhicules actionnés par des moteurs à électricité ou à essence – tramway et automobile) permettent de combler cette distance tout en maintenant intacte la durée de la journée de travail (ibid). D'autre part, la création des banlieues s'appuyait également sur la capacité des développeurs immobiliers à mettre sur le marché des habitations que les salariés à qui elles étaient destinées pouvaient se payer. L'évolution de la finance hypothécaire dont nous présenterons les principaux traits au chapitre suivant a joué un rôle important dans la réalisation de ce projet de rendre plus accessible la propriété privée. La production d'habitations à coût abordable a cependant été permise également par la mise en œuvre de moyens industriels de diminuer le prix unitaire des matériaux de construction. La nouvelle machinerie utilisée en usine permettait de confectionner en grande quantité et à moindre coût la brique, les panneaux de bois et la tuyauterie requis pour la construction résidentielle et parfois même de préfabriquer des maisons entières (ibid, p. 100)<sup>56</sup>.

---

<sup>55</sup> La fuite de la bourgeoisie des grandes villes s'inscrit également dans le mouvement des Cités-jardins (*garden cities*) initié par l'urbaniste Ebenezer Howard.

<sup>56</sup> Wright souligne également que la production industrielle de matériaux de construction et de maisons préfabriquées est un des facteurs qui expliquent la grande uniformité des habitations de banlieue qui, pourtant, avaient été promues comme vecteurs de l'expression de l'individualité (ibid).

Considéré sous cet angle, le développement des banlieues ne représentait pas seulement un moyen pour les salariés les mieux rémunérés d'échapper aux dangers de la ville, mais il constituait en même temps un nouveau marché pour l'industrie, c'est-à-dire un nouvel environnement pour la réalisation de la valeur produite dans le cadre de son procès de travail. L'habitation individuelle représentait alors une destination de choix pour les marchandises qui entraient à la fois dans la composition de sa structure (fondations, murs, toiture, fenêtres...) et de son contenu (meublier, vaisselle, appareils ménagers). Par contre, pour que la maison de banlieue s'érige en lieu de consommation pour la production industrielle, il fallait qu'elle cesse d'être un espace de simple subsistance et devienne le site de la formation d'un mode de vie alternatif axé sur le confort, la santé et le statut social que conférait l'accès à ces marchandises (ibid, p. 102). Ces nouvelles résidences ont donc également dû être vendues au moyen de campagnes publicitaires incitant les ménages de la classe moyenne à modifier leur style de vie et vantant les mérites des nouvelles conditions d'habitation qui s'offraient à eux. C'est ainsi qu'avec l'émergence de la maison de banlieue on assista à la diffusion de nouvelles exigences en matière résidentielle se traduisant dans la popularité croissante d'équipements et d'appareils manufacturés tels que les éviers en porcelaine, les toilettes à chasses d'eau modernes, les bains recouverts d'une doublure de zinc et les systèmes de chauffage à air chaud (ibid). En posant le développement résidentiel comme support à l'expansion de la production industrielle, on reconnaissait par la même occasion le rôle important que les travailleurs salariés pouvaient jouer dans la dynamique générale d'accumulation capitaliste à titre de consommateurs.

En plus de la justification qu'elle a trouvée sur le plan culturel dans l'idéal typiquement nord-américain de l'accession pour tous à la propriété individuelle, l'apparition de la maison de banlieue conçue comme un nouveau débouché pour le capital a donc également, et largement, été soutenue par la consolidation de l'industrie comme mode dominant de production des marchandises nécessaires à la reproduction de la force de travail. L'industrie a non seulement fourni les matériaux pour la construction de ce nouveau type de résidence, mais elle a aussi produit les conditions sociales favorables à la création d'une sous-catégorie de travailleurs-consommateurs disposés à s'en porter acquéreurs et donc à en faire un lieu de réalisation de la valeur. Car c'est en effet la division du travail produite dans un contexte industriel de

soumission réelle au capital qui a donné naissance à une segmentation des travailleurs en fonction de leur pouvoir d'achat (leur salaire), c'est-à-dire à une distinction entre ceux qui étaient condamnés à la stricte subsistance et ceux qui pouvaient vivre autrement dans un environnement plus sain et plus sécuritaire entièrement créé en usine. La production industrielle était aussi à l'origine de l'impossibilité pour ces travailleurs les mieux rémunérés d'entrevoir l'amélioration de leur sort en dehors de ces conditions. La maison de banlieue n'apparaissait comme lieu ultime du rehaussement des conditions de vie que lorsque était acquise la dépendance des ouvriers industriels au travail salarié ou, en d'autres termes, après que la destruction des métiers traditionnels par le procès de soumission réelle au capital n'ait rendu impensable le retour à un mode de vie autosuffisant. En agissant de manière aussi déterminante sur le développement résidentiel, l'industrie avait réussi à faire de l'habitation à la fois une source de satisfaction pour une portion des travailleurs et la base matérielle de son expansion à long terme, en rattachant le mode de production industriel à une consommation qui lui était complètement assujettie.

Mais ce phénomène qui a transformé l'habitation individuelle privée en un lieu privilégié de l'écoulement de la production industrielle ne connaîtra sa véritable diffusion qu'à partir des années 1930, alors qu'elle celle-ci servira d'assise aux politiques américaine et canadienne du *New Deal* mises en œuvre pour relancer un capitalisme mis à mal par la Grande Dépression. Ces politiques, auxquelles nous accorderons plus d'attention aux chapitres suivants, reposaient essentiellement sur un ensemble d'interventions publiques visant à assurer une coordination nationale au développement économique et à élargir le statut de consommateurs aux strates inférieures de la classe salariée afin qu'elles puissent également participer aux efforts de soutien à la production de masse industrielle<sup>57</sup>. Parmi les différents domaines ciblés par ces interventions, celui de l'habitation a bénéficié d'une attention toute particulière, inspirée justement des succès des premières expériences américaines de développement résidentiel en banlieue qui avaient révélé le rôle de premier plan qu'elle pouvait jouer dans la

---

<sup>57</sup> Il faut dire que cet élargissement de la reconnaissance d'un statut de consommateur aux plus faibles salariés, et donc de la contribution importante de leurs habitudes de consommation à la survie du capitalisme, était aussi une revendication portée par des associations issues du mouvement des femmes et de la communauté noire qui réclamaient l'accroissement du pouvoir d'achat pour leurs membres et la fin de la discrimination dans les commerces (Cohen, 2002).

formation d'habitudes de consommation répondant plus directement aux exigences de la production capitaliste. Les politiques des gouvernements américain et canadien en matière d'habitation ont été élaborées autour de deux grands axes. Le premier comportait des investissements dans la construction de logements sociaux permettant de diminuer le coût de l'habitation pour les salariés les plus pauvres, les vétérans et les chômeurs, et de leur donner les moyens de consacrer une plus grande portion de leurs maigres revenus à leurs dépenses de consommation (Anderson, 1987). Le second consistait en un ensemble de mesures destinées à accroître l'accès à la propriété pour les ménages à revenus moyens, mais pour qui il avait été jusque-là trop dispendieux. Nous verrons au prochain chapitre que ce pas de plus vers la démocratisation de la propriété privée résidentielle a été franchi au Canada grâce à d'importants assouplissements apportés par le gouvernement canadien dans les modalités du prêt hypothécaire.

En résumé, ces grands axes d'intervention qui prenaient appui sur le secteur de l'habitation étaient conçus comme des moyens de soutenir la demande pour les marchandises industrielles en allégeant la charge de la rente foncière pour les travailleurs et en élargissant à un plus grand nombre d'entre eux la possibilité de se servir de leur résidence comme espace de consommation. Cependant, la garantie par l'État d'un revenu minimal pour tous et les programmes d'accession à la propriété pour les familles à revenus modestes n'étaient pas en soi des mesures qui en faisaient automatiquement des consommatrices. Ces politiques n'ont eu cet effet que dans un contexte particulier d'approfondissement de la dynamique de soumission réelle dans la sphère productive. La recomposition du procès de travail qui a résulté de la limitation de la journée de travail et de la mise en application des principes du taylorisme a notamment participé d'une intensification du rythme de l'activité productive et d'une tendance à l'élimination des temps morts au travail. Pour Aglietta (1976), « la disparition des temps de récupération sur les lieux de travail » se traduit par « une usure croissante de la force de travail... qui doit être réparée entièrement hors des lieux de travail » (Aglietta, 1976, p. 135-136). La soumission réelle au capital produit ainsi une séparation radicale entre le temps du travail et le temps du repos. Ce n'est qu'à ce moment, lorsqu'une courte et tout aussi dense période de temps est exclusivement dévolue au non-travail, que la consommation individuelle de marchandises chez soi apparaît comme le meilleur moyen de

se remettre d'une « fatigue physique et nerveuse » générée au cours du temps consacré au travail et qu'elle se substitue progressivement aux relations interpersonnelles non marchandes comme fondement de la norme de consommation (ibid, p. 136).

Le logement qui est le lieu privilégié de cette consommation marchande sera donc, à l'ère du taylorisme et du *New Deal*, le site de la construction et de la généralisation de nouvelles habitudes de vie entièrement restructurées par le capital et encore plus dépendantes de celui-ci qu'auparavant. Contrairement au cas type de la ville industrielle planifiée, l'habitation ne servira plus uniquement de cadre à l'imposition par le capital d'une norme comportementale dictant les règles de la vie familiale la plus apte à la préparation au travail industriel, mais elle s'érigera en un espace où la production de marchandises par le capital et la nécessité de réaliser leur valeur sur le marché fourniront un contenu à la manière dont les travailleurs se conformeront à la norme comportementale. En d'autres termes, l'acquisition de marchandises individuelles consommées à domicile deviendra la condition du renouvellement de la force de travail selon les règles de salubrité et de conduite morale en vigueur. C'est alors que, selon Aglietta (1976), se formera une norme de consommation ouvrière, spécifiquement capitaliste, où « la propriété individuelle de marchandises gouverne[ra] les pratiques concrètes de consommation » (ibid). Il s'agit bien en effet d'une norme « ouvrière », puisqu'elle est précisément fondée sur cet aspect essentiel de l'identité des travailleurs qui sont désormais dépossédés aussi bien des moyens d'assurer leur subsistance que du contrôle sur leur activité. La constitution de ce mode de vie intégré à la sphère marchande représente dès lors une étape importante de la soumission réelle au capital en ce qu'elle étend la dépendance des travailleurs à l'égard du procès de valorisation capitaliste jusque dans les moyens qui sont à leur disposition pour mener leur existence.

#### 5.8 La propriété foncière résidentielle, le fonds de consommation et la reproduction élargie du capital

Après avoir retracé les principales étapes de la formation d'un marché foncier et avoir insisté sur sa participation à l'avènement d'un mode de production capitaliste, plus particulièrement à la mise en œuvre du procès de soumission formelle, nous avons entrepris l'étude de la contribution de la propriété foncière au second moment de l'expansion capitaliste qui se

réalise dans la soumission réelle au capital. Ainsi, la propriété qui produit le capital revêt à l'occasion de cette deuxième phase la forme d'une pure création capitaliste et devient la médiation spatiale d'un processus par lequel le capital acquiert la capacité de générer de manière endogène les conditions sociales de sa propre reproduction. Dans le domaine de la production, la propriété foncière agit de la sorte en prenant la forme d'un capital fixe. La deuxième partie de ce chapitre a toutefois porté sur la fonction similaire exercée par la propriété immobilière résidentielle dans la sphère de la circulation. Nous avons vu que, depuis les débuts de l'industrialisation, la logique qui sous-tend le développement résidentiel avait fait l'objet d'une appropriation progressive par le capital pour en faire le vecteur central de la construction d'une norme de consommation proprement capitaliste, à laquelle est arrimée la dynamique productive qui génère la plus-value relative.

À chacune des étapes que nous avons étudiées, la propriété foncière résidentielle s'est graduellement érigée en une contrainte abstraite et objective produite par le capital, c'est-à-dire arrachée par celui-ci au mode de vie traditionnel dont elle était autrefois partie intégrante et dotée de la capacité d'orienter les activités de reproduction qui s'y déroulent. En ce sens, le logement spécifiquement capitaliste en est venu à se présenter, d'une manière assez semblable au capital fixe qui permet la transformation et la reconstitution de la norme sociale de production, comme une puissance sociale qui, dans la sphère de la circulation, fournit les conditions aussi bien matérielles qu'idéologiques de la reconfiguration d'une norme de consommation correspondante. Dans *The Limits to Capital*, Harvey (1985) établit un parallèle entre capital fixe et propriété résidentielle. Il attribue leur ressemblance au fait que l'habitation est également une marchandise immobile dont la pleine valeur d'usage ne se réalise qu'à long terme et qui joue, dans la sphère d'activité dont elle relève, un rôle analogue à celui du capital fixe dans la production. (Harvey, 1985, p. 229). Sous l'effet de la dynamique capitaliste, le capital fixe et l'habitation seraient ainsi des marchandises devenues nécessaires à la réalisation des activités définissant leur champ de pratique respectif : le travail pour l'un, la consommation pour l'autre. À ce titre, en tant que choses immobiles dont l'origine est étrangère à ceux qui les utilisent et qui sont imposées à ces derniers sous la forme objective que leur donne le capital, elles auraient aussi, comme l'avons vu au chapitre II et comme les exemples cités dans ce chapitre l'ont démontré pour le cas de

l'habitation, le pouvoir de déterminer le contenu des activités dont elles sont la condition. Le pouvoir du capital s'exprimerait dans sa capacité à commander le travail futur, alors que celui de la propriété résidentielle se manifesterait dans l'influence qu'elle serait en mesure d'exercer sur les pratiques de subsistance et le mode de vie à venir des travailleurs. Le logement ne serait, selon Harvey, pas le seul à occuper cette place dans le domaine de la consommation. Il appartiendrait à la catégorie plus générale du « fonds de consommation », qui regroupe des marchandises fixes (parcs, voies publiques, réfrigérateurs...) dont l'utilisation sert de soutien à la consommation plus immédiate d'autres biens (ibid).

Bien qu'ils prennent forme dans des univers de pratique distincts, le capital fixe et le fonds de consommation sont, selon la définition de Harvey, intrinsèquement liés. En fait, ils le sont tout autant que les sphères d'activité auxquelles ils appartiennent (la production et la consommation), à la différence cependant que l'étroite relation qui les unit n'apparaît que dans le contexte spécifique de la soumission réelle au capital. Le besoin pour des instruments de consommation capitaliste ne se fait véritablement sentir qu'à mesure que se développent les capacités productives du capital. Plus précisément, la valeur transmise « goutte à goutte » par le capital fixe à la masse grandissante de marchandises issue du procès de production dépend pour sa réalisation d'une consommation elle aussi accrue, à laquelle le fonds de consommation, et plus spécialement l'habitation, fournit le cadre essentiel. L'écoulement de ces marchandises génère des sommes importantes de capital qui ne peuvent être valorisées qu'en étant réabsorbées par le procès de production sous la forme d'un capital fixe. Celui-ci crée à son tour la nécessité d'investissements dans le fonds de consommation (ibid, 236-237). Ce lien entre production de masse et consommation de masse renforcé par le couple capital fixe - fonds de consommation est devenu, à l'ère fordiste, l'une des assises principales de la reproduction du capitalisme. Il fait du foncier (de l'immobilier) un rouage essentiel de la dynamique productive auto-expansionniste du capital en créant, selon l'expression de Harvey, un circuit secondaire pour la circulation du capital qui offre de nouvelles occasions de réalisation au surplus de valeur produit par le travail mis en œuvre par le capital fixe.

Ces dernières remarques inspirées à la fois des travaux de Harvey et de la recherche historique entreprise dans ce chapitre nous permettent également de faire progresser la réflexion amorcée au chapitre précédent sur l'insertion de la propriété foncière moderne dans

la dynamique d'accumulation capitaliste. Cette première analyse a révélé la participation essentielle du foncier au développement du capitalisme à titre de condition de la valeur et de mécanisme de distribution intervenant dans l'aménagement de l'espace géographique dans lequel se déploie ce mode de production. Elle s'est également conclue avec la présentation d'éléments relatifs à l'abstraction spatiale que réalise la propriété foncière (grâce à la rente foncière) et à sa contribution à la constitution d'un capital fixe, éléments qui ont attiré notre attention sur le rôle encore plus fondamental qu'elle pourrait jouer dans la reproduction élargie du capitalisme. Cette hypothèse tend à se confirmer à la lumière de l'exposé qui s'achève ici des conditions historiques de la formation du marché foncier et du développement de la propriété résidentielle capitaliste. Cet exposé a mis en évidence la place qu'occupe la propriété privée de l'espace en tant que médiation centrale de l'ensemble des étapes qui président au renouvellement et à l'expansion du capital.

La présentation a surtout contribué à renforcer la thèse du caractère abstrait de la domination exercée par le capital sur l'activité humaine (Marx, Postone). Les moments historiques sur lesquels nous nous sommes arrêtés illustrent ce que nous avons dit au premier chapitre sur la fonction médiatrice de l'abstraction, à savoir qu'elle est à la fois la condition et la conséquence de la puissance du capital. Nous y avons alors présenté l'abstraction comme un procès, une pratique, qui s'impose comme nécessité quasi-objective et qui ne se contente pas uniquement d'arracher l'activité sociale à la tradition, mais la recompose par la suite pour lui donner une nouvelle forme concrète sous laquelle elle se présente comme valeur d'usage. Le présent chapitre a montré comment l'abstraction réalisée par la propriété résidentielle capitaliste avait dans un premier temps aboli « l'habiter » traditionnel (Dollé, 2010), en le réduisant à sa plus simple expression dans le cadre du développement du capitalisme industriel, pour le reconstruire à l'ère du *New Deal* en un mode de vie domiciliaire riche en déterminations à leur tour intégralement façonnées par la dynamique de surproduction capitaliste. Ainsi, ce procès n'évacue pas complètement la dimension concrète de la vie humaine, mais, pour reprendre les termes de Postone, il la transforme et la reconstitue en une nouvelle concrétude fondamentalement distincte de la tradition de par le fait qu'elle ne représente que le mode d'existence par lequel est vécue l'abstraction.

Dans le premier chapitre du *Capital*, Marx a donné une explication détaillée de la manière dont ce phénomène, qui prend forme dans la sphère de la production, intervient dans la constitution de la forme duale (valeur d'usage-valeur d'échange) revêtue par la marchandise. Le travail concret qui produit la valeur d'usage d'une marchandise ne peut être assimilé à la pratique productive traditionnelle qui permettait aux individus d'assurer leur survie avant l'avènement du capitalisme. Dans un contexte où ceux-ci produisent désormais des marchandises qui fonctionnent d'abord comme des moyens d'en obtenir d'autres, l'utilité de leur travail est assujettie à la possibilité de sa validation dans un acte d'échange. Marx dira que le travail concret qui crée cette valeur d'usage soumise à de nouvelles finalités « ne sert donc ici qu'à exprimer du travail abstrait » (la valeur d'échange) dont elle n'est en fait que la matérialisation (Marx, 1969, p. 58). À la lumière des observations qui précèdent sur l'évolution de la propriété résidentielle, il semble que l'habitation soit au cœur d'un processus similaire dans la sphère de la consommation. Une fois appropriée par le capital, celle-ci fournit le cadre socio-spatial de la formation d'habitudes de vie qui définissent le quotidien des travailleurs et leur rapport au monde. Ce mode de vie est dicté par la nécessité de consommer des marchandises produites par d'autres individus et de renouveler l'exigence du travail salarié comme moyen de les acquérir. En ce sens, la propriété résidentielle apparaît comme un espace important du développement de normes culturelles proprement capitalistes qui, bien qu'elles se traduisent concrètement dans l'activité quotidienne des individus, sont le produit d'une abstraction qui rompt radicalement avec la tradition et qui reproduit les conditions de réalisation de la dynamique auto-expansionniste du capital.

CHAPITRE VI  
L'ÉVOLUTION DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE ET L'INTÉGRATION  
DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE AU PROCÈS  
D'ACCUMULATION CAPITALISTE

À l'aide de la rente absolue, la propriété foncière réalise les conditions d'accès à l'espace qui créent le capital. La rente différentielle est quant à elle un mécanisme qui favorise l'appropriation par le capital de la propriété foncière et la soumission de ses usages aux impératifs d'accumulation capitalistes. Ce faisant, elle intervient dans l'aménagement d'un espace propre au capital et dans lequel prennent forme les différentes phases de sa reproduction. Dans le présent chapitre, nous tenterons de développer davantage ce deuxième aspect de la propriété foncière. Nous avons vu que la rente différentielle était l'une des forces motrices de la compétition pour l'espace que se livrent les capitalistes pour son « meilleur usage possible ». Les propriétaires fonciers ainsi que les autres acteurs du marché de l'immobilier (les agents, les évaluateurs) jouent un rôle de premier plan dans la reproduction de cette dynamique. Tous ont intérêt à ce que les propriétés et immeubles du secteur dans lequel ils sont établis se valorisent et qu'ils contribuent à faire de ce territoire un *spatial-fix* plus avantageux que les autres pour le capital, c'est-à-dire un lieu générant une rente différentielle plus élevée qu'ailleurs. David Harvey a souligné la participation assez fréquente de ces acteurs de l'immobilier à la formation de coalitions régionales pouvant réunir autant les représentants locaux des chambres de commerce, des syndicats que des administrations municipales et visant à retenir et accroître l'investissement dans un secteur géographique donné (voir section 3.2.5).

Cependant, la contribution de la propriété foncière à la production d'une géographie du capitalisme ne se mesure pas uniquement à la seule capacité circonstancielle et contingente

d'individus ayant à cœur l'essor d'un marché de l'immobilier local à constituer de telles alliances de promotion territoriale. Son insertion dans la dynamique capitaliste repose aussi, et surtout, sur sa prise en charge par une autre institution centrale de ce mode de production, le capital financier. Celui-ci crée la liquidité nécessaire à la production et à la réalisation de la valeur. Il se manifeste sous la forme de prêts commerciaux ou à la consommation qui, sauf en temps de crise, assurent la poursuite ininterrompue des différentes étapes du procès d'accumulation. À ce titre, la finance capitaliste investit dans tous les secteurs de l'économie, dont elle profite de la croissance en percevant un intérêt sur leurs profits. Elle est notamment très active dans le domaine foncier en raison des dépenses d'immobilisation importantes (en infrastructures et en bâtiments) qu'elle engage de manière générale toute activité économique et qui nécessitent habituellement de recourir au crédit. Bien qu'il soit dépendant du succès des activités qu'il supporte, le capital financier dispose également des moyens d'en influencer le cours. D'une manière semblable à la rente foncière, les paiements d'intérêt qu'il demande créent une pression supplémentaire à la production de profits qui incitent ses bénéficiaires à l'utiliser de la manière la plus rentable qui soit.

Dans le secteur de l'immobilier, le prêt hypothécaire constitue l'instrument qui permet au capital financier d'influencer le devenir de la propriété foncière et de l'arrimer autant que possible au développement des autres secteurs d'activité dans lesquels il est engagé. L'hypothèque est un type particulier de créance que le Code civil du Québec définit de la manière suivante<sup>58</sup> :

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 dans le présent code. (Article 2660 du Code civil du Québec)<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> Il est difficile de donner une définition de l'hypothèque sans se référer à un système juridique national particulier. Nous avons choisi celle qu'en donne le Code civil du Québec pour la simple raison que l'étude de l'hypothèque entreprise dans ce chapitre s'intéressera plus spécialement à l'évolution de cette créance dans le contexte canadien. De plus, cette définition reprend l'essentiel des éléments généraux de l'hypothèque qui sont communs à la majorité des formulations spécifiques qui ont pu en être données.

<sup>59</sup> La définition juridique de ce qu'est un immeuble susceptible d'hypothèque est assez large. Elle inclut à la fois les biens qui par nature sont immobilisés au sol (lots de terres, bâtiments) et les

L'hypothèque offre au créancier une protection contre le risque de défaut du débiteur en prenant en garantie un bien immeuble dont il sert à financer l'achat, la construction ou la rénovation. Pour servir de sécurité à la constitution d'un prêt, l'immeuble visé doit être la propriété du débiteur qui doit pouvoir jouir sur celui-ci des trois droits conférés par cette institution, l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus* (Binette, 1983, p. 84). Ainsi, l'hypothèque est une créance formée grâce à la garantie qu'elle trouve dans la valeur marchande de l'espace particulier produit par la propriété foncière et qui, sous cette forme, peut faire l'objet d'un usage « capitaliste » dont les revenus seront affectés au remboursement de la dette. Cette protection se traduit par la suite dans le droit que donne le contrat hypothécaire au créancier de prendre possession et de vendre le bien immeuble si le débiteur est incapable d'honorer son engagement. Même si cette entente repose d'abord sur la capacité de l'emprunteur à se servir de l'espace productivement (*fructus*), elle ne place pas pour autant le créancier dans une position de dépendance complète envers son débiteur. Grâce au droit conditionnel qu'il détient sur le bien fonds de l'emprunteur, le créancier est également en mesure d'orienter l'usage qui en est fait et, d'une manière plus générale encore, la trajectoire spatiale du capital industriel et commercial. Cette influence se fait sentir dans la double fixation imposée par le capital financier hypothécaire à ses débiteurs. Cette fixation est d'abord spatio-temporelle dans la mesure où elle contraint le capital à immobiliser ses activités dans les lieux hypothéqués pour une durée déterminée. En d'autres termes, elle soumet le capital à la temporalité généralement longue du remboursement des créances hypothécaires au cours de laquelle il ne peut se remettre en mouvement sans simultanément s'exposer à des risques de dévaluation. Bien qu'elle ne produise pas à elle seule la nécessité de la fixation du capital dans l'espace – qui est, rappelons-le, inhérente à la dynamique capitaliste dans son ensemble –, l'hypothèque contribue à lui donner une forme particulière. Elle participe ainsi de la constitution d'une géographie du capitalisme, c'est-à-dire de la forme spatiale spécifique dans et par laquelle l'activité capitaliste se réalise et se renouvelle.

---

biens meubles qui de par leur utilisation sont fixés et devenus indispensables à ces derniers (systèmes informatiques, de communication, machinerie etc.). Cette définition correspond à celle que nous avons donnée plus haut de la propriété foncière.

Cependant, la contribution de la finance hypothécaire à l'immobilisation du capital dans l'espace ne se limite pas à la durée qu'elle lui impose. Celle-ci fixe également l'usage de l'espace au cours de cette période. En effet, le débiteur hypothécaire n'a pas le loisir de faire ce qu'il veut avec le bien immeuble qu'il a financé à crédit. Il doit l'utiliser comme moyen de rembourser le prêt qui a rendu possible son acquisition, sa rénovation ou sa construction. Dans les sociétés capitalistes, ceci ne peut se faire qu'en lançant cet immeuble dans l'une des phases du procès d'ensemble du capital (la production ou la circulation) dans l'espoir qu'il génère des revenus sous la forme d'une rente et qui pourront par la suite être affectés au paiement de la dette. En ce sens, le prêt hypothécaire prescrit *ex ante* un usage spécifiquement capitaliste à la propriété foncière qu'il prend en garantie. Pour qu'il produise une rente, cet usage doit non seulement être conforme à la norme locale d'investissement donnée par le *spatial-fix*, mais il doit également permettre sa reconstitution périodique, de manière à ce que se renouvellent les différenciations territoriales à l'origine de la rente différentielle.

En vertu des garanties solides qu'elle offre aux créanciers, l'hypothèque est aussi l'un des instruments privilégiés de l'accroissement du crédit (ou du capital financier). En effet, les domaines du foncier et de l'immobilier ne sont pas uniquement des secteurs d'investissement risqués. Certes, ils engagent l'immobilisation de capitaux à long terme, ce qui les rend plus vulnérables face à la mobilité des investissements. Toutefois, et paradoxalement, ces secteurs inspirent une grande confiance aux investisseurs en raison de la contrepartie tangible et de la grande valeur de la protection qu'ils donnent en échange des sommes qui y sont injectées. Parce qu'il est cautionné par un immeuble dont la valeur marchande lui est généralement supérieure, le prêt hypothécaire est en même temps considéré comme un investissement sécuritaire. En cas de défaillance de la part du débiteur, le créancier peut toujours se rembourser en vendant l'immeuble. La sécurité procurée par ce type de transaction est d'autant plus grande qu'en principe, et tant que l'immobilier s'apprécie, le bien en question pourra toujours trouver une autre utilité plus rentable. Après tout, et comme nous l'avons maintes fois souligné jusqu'ici, toute activité doit, pour se réaliser, se fixer dans un espace qui, dans les sociétés capitalistes, est produit par la propriété foncière. Ainsi, la protection offerte par le prêt hypothécaire est de nature à en augmenter la popularité auprès des

investisseurs et donc, de manière plus générale, à stimuler l'offre de crédit, une pratique qui, nous le verrons sous peu, est devenue avec l'avènement du capitalisme essentielle à sa reproduction.

La double fonction de l'hypothèque – d'intégration de la propriété foncière au circuit du capital et d'accroissement du crédit – est assurée par l'encadrement juridique dont elle bénéficie. Par exemple, le droit civil français, dont est en partie inspiré le droit canadien (québécois) auquel nous nous intéresserons plus loin dans ce chapitre, conçoit l'hypothèque comme un droit réel, c'est-à-dire un droit sur une chose, qui s'accompagne d'un droit de suite et de préférence sur ladite chose. Pour consolider la protection que donne l'hypothèque au créancier, le droit français accorde à ce dernier, dans l'éventualité où le débiteur ne paierait pas son dû à temps, le pouvoir de poursuivre le bien donné en garantie et ce, même si à ce moment, il n'est plus entre les mains de la partie défaillante (droit de suite). Aussi, lorsqu'un même débiteur fait face à des réclamations de la part de plusieurs créanciers, la législation établit un ordre selon lequel le remboursement doit s'effectuer et qui priorise les créanciers hypothécaires, en commençant par les plus anciens (droit de préférence). Alors que ces conditions procurent aux créanciers une plus grande sécurité qui les encourage à prêter davantage, le droit français prévoit également des incitatifs à utiliser le bien hypothéqué comme instrument de valorisation capitaliste. En effet, l'exercice des droits de suite et de préférence est conditionnel à l'inexécution par le débiteur de son obligation et tant que cette condition n'est pas remplie, ce dernier conserve tous ses droits sur l'immeuble visé par l'entente. Cette condition incite le débiteur à utiliser son bien fonds pour rembourser sa dette, ce qu'il ne peut faire sans l'intégrer à l'une ou l'autre des étapes du procès d'accumulation capitaliste<sup>60</sup>. Nous verrons qu'il n'en a pas toujours été ainsi.

Même si elle est au cœur de la définition juridique de l'hypothèque contemporaine, sa construction en tant que droit réel accompagné d'un droit de suite et de préférence pour le

---

<sup>60</sup> Ce bref exposé des propriétés de l'hypothèque capitaliste aurait très bien pu également s'inspirer du système juridique anglais de la *common law*. En effet, bien qu'elle soit fondée sur des principes assez différents et une évolution qui lui est propre, la *common law* donne aujourd'hui au contrat hypothécaire les mêmes effets que le droit français. Nous aurons l'occasion dans ce chapitre de comparer ces deux traditions juridiques ainsi que le traitement qu'elles ont réservé à l'hypothèque.

créancier n'est pas, en soi, la condition qui en fait une relation sociale spécifiquement capitaliste. Au contraire, ces notions sont des productions du droit romain et trouvent par conséquent leur origine dans une période historique particulière (l'Antiquité) que nous pourrions difficilement qualifier de capitaliste sans en même temps diverger radicalement du cadre théorique développé dans les premiers chapitres de cette thèse. Ainsi, le caractère proprement capitaliste de l'hypothèque ne s'expliquerait pas uniquement par les balises juridiques qui lui sont imposées, mais également, et de manière plus générale, par le mode de régulation sociale (ou le type de société) dans lequel elle s'insère et qui en détermine l'usage. Ce profond enracinement du droit dans la réalité sociohistorique qui lui donne naissance et le rend opérationnel se manifeste avec plus de force lorsque l'on considère les relations sociales que les règles juridiques font intervenir.

En ce sens, l'hypothèque n'est pas qu'un simple instrument financier. Il s'agit d'une relation sociale qui est elle-même produite par la société dans laquelle elle se déploie. Elle ne peut par conséquent être réduite à la définition générale que l'on en donne habituellement, celle d'une relation de crédit entre un créancier et un débiteur qui a la particularité d'être assortie d'une garantie « réelle » (immobilière) puisée dans le patrimoine de ce dernier. Les raisons qui, depuis des siècles, ont poussé des débiteurs à contracter des hypothèques n'ont pas toujours été les mêmes. Il en va de même pour les conditions que les créanciers fixaient pour l'octroi de ces prêts. Dans les deux cas, les motivations de l'un et les exigences de l'autre sont à comprendre dans le contexte particulier de chaque époque qui rendait le recours au crédit plus utile sous telle forme plutôt que sous telle autre. Le droit a tenté de s'ajuster à ces transformations des pratiques financières, mais la simple description de ses règles en dit très peu sur le processus socio-historique qui a rendu nécessaire leur modification.

C'est pourquoi, afin de clarifier la fonction de l'hypothèque dans la reproduction d'ensemble de la dynamique capitaliste, il nous faudra d'abord en établir la spécificité historique, c'est-à-dire le rôle particulier qu'elle joue dans ce type de société et qu'elle ne pouvait jouer auparavant. Pour y parvenir, nous retracerons dans ce chapitre les principales étapes de l'évolution de la codification juridique de la relation entre créanciers et débiteurs hypothécaires, en tentant à chaque fois d'insister sur les changements historiques qui ont insufflé au droit cette nouvelle orientation. Cet exercice comparatif nous permettra non

seulement de mieux saisir en quoi consiste l'hypothèque d'aujourd'hui, mais aussi l'origine des principes juridiques dont s'inspire encore sa définition. Il nous conduira dans un premier temps à faire l'examen des rapports entre créanciers et débiteurs hypothécaires dans les sociétés précapitalistes, et plus spécialement dans l'Antiquité romaine et au Moyen-Âge anglais. Ces premières observations nous permettront ensuite de mettre en évidence la rupture opérée par l'avènement du capitalisme dans la manière de concevoir les créances hypothécaires. Nous terminerons ce chapitre par une présentation des transformations de l'hypothèque intervenues au milieu du 20<sup>e</sup> siècle dans le cadre des politiques du *New Deal* et qui accorderont à cette pratique une place centrale en tant que principal moteur de la mise en place d'un nouveau régime de croissance axé sur la consommation de masse. Cette deuxième partie consacrée à l'hypothèque capitaliste sera, par souci de continuité avec l'étude de l'immobilier présentée au chapitre 5, s'intéressera plus spécialement à l'exemple canadien. Enfin, ce tour d'horizon historique nous permettra de préparer l'exploration du phénomène de financiarisation du capital que nous entreprendrons au dernier chapitre et dont l'assise spatiale repose en grande partie sur sa capacité à « financiariser » la pratique hypothécaire.

## A. LES FORMES PRÉCAPITALISTES DE L'HYPOTHÈQUE

### 6.1 La construction du prêt hypothécaire dans le droit romain : de la *fiducia* à l'*hypotheca*

#### 6.1.1 L'obligation comme forme générale de la créance. De la garantie personnelle à la garantie patrimoniale

La créance hypothécaire n'est pas une invention de l'Antiquité romaine. Certaines cités grecques connaissaient déjà, et sous diverses formes, ce type de pratique (Daremberg et Saglio, 1969). Cependant, c'est seulement à Rome, et particulièrement sous l'Empire et ensuite sous le Bas-Empire, que l'hypothèque a fait l'objet d'une codification juridique précise et qui, plusieurs siècles plus tard, s'est transmise dans le droit civil français. Bien qu'elle ait suivi une trajectoire fort différente, la *common law* anglaise, l'autre grand système juridique ayant influencé le développement du droit moderne, en est elle aussi venue, vers la fin du Moyen-Âge, à donner au *mortgage* approximativement les mêmes effets que l'*hypotheca* romaine. C'est donc en raison de l'influence déterminante que cette dernière a eue dans les formes actuelles de l'hypothèque, et non parce que nous ne reconnaissons pas

l'existence de formes plus anciennes de créances garanties par des biens immeubles, que nous débiterons notre étude des origines précapitalistes de cette relation de créance par un bref survol de son apparition dans les coutumes et dans le droit romain.

Le développement du droit hypothécaire romain participe du développement plus général de l'obligation, une institution juridique centrale du droit moderne dont l'hypothèque n'est en fait que l'une des manifestations particulières. Une fois de plus, l'obligation n'est pas l'unique produit de la Rome antique. Les travaux de Marcel Mauss, notamment son *Essai sur le don*, tendent plutôt à démontrer qu'il s'agit d'une institution qui puise ses origines lointaines dans les sociétés primitives. Ils illustrent notamment que chez ces dernières le don s'accompagnait toujours d'un devoir de donner en retour et que lorsque cette contre-prestation ne pouvait être réalisée immédiatement après le geste initial qui l'avait rendue nécessaire, il se formait en la personne du bénéficiaire une obligation morale et religieuse non pas uniquement envers la personne qui avait donné, mais à l'égard de l'ensemble de la collectivité dont l'existence et le fonctionnement reposaient sur ces pratiques coutumières d'échange entre les individus et les clans (Lepointe, 1954, p. 13). L'obligation qui naissait de ces rapports de créance médiatisés par des normes culturelles-symboliques comportait, selon Lepointe et Monier (1954), trois éléments qui sont, encore aujourd'hui, constitutifs du droit moderne des obligations. D'abord, l'obligation visait une personne, c'est-à-dire celui qui s'est obligé devant son créancier à faire ou à donner quelque chose (ibid, p. 6). Évidemment, elle portait également sur une chose remise au débiteur – c'est-là sa deuxième composante – et qui, pour cette raison, n'était accessible au créancier que par l'entremise de celui-ci. Dans les sociétés primitives, l'obligation créait une « dette de sens » ou, plus précisément, un rapport de dépendance face à l'ordre d'ensemble qui intégrait, régissait et donnait une signification à toutes les pratiques sociales (Freitag, dans Pineault, 2002, p. 283). C'est donc le débiteur qui, dans un premier temps, faisait l'objet de cette obligation en ce qu'il était désormais redevable devant toute la société et les traditions sur lesquelles elle était fondée, de par son engagement à remettre une chose et ainsi à reproduire le monde (et à restituer l'ordre) qui avait rendu possible le prêt dont il avait bénéficié. Ce devoir de performance qui liait le débiteur à la collectivité et qui pesait sur sa personne constitue encore aujourd'hui la principale caractéristique de l'obligation. En l'absence d'un tel droit personnel, on ne peut

concevoir le droit sur la chose promise qui l'accompagne. D'ailleurs, dans le droit contemporain des hypothèques, ce dernier est défini comme un droit accessoire qui n'a pas de vie autonome et indépendante de la relation juridique personnelle qui crée l'obligation (Payette, 2010, p. 146).

Enfin, la troisième composante fondamentale du rapport obligataire est son caractère coercitif. L'obligation apparaît dans le délai qui se forme entre l'acte qui initie la créance – le prêt – et celui qui en provoque l'extinction – la restitution ou la contre-prestation. Ce délai, sans lequel une obligation ne pourrait être créée, représente un pari sur l'avenir effectué par le créancier et comporte toujours le risque de voir le débiteur ne pas respecter son engagement. C'est pourquoi, afin de pallier cette difficulté et d'éviter que l'ordre social d'ensemble sur lequel est fondée l'obligation ne s'en trouve perturbé, celle-ci s'accompagne également d'une contrainte à l'exécution du devoir de performance du débiteur. Dans la Rome primitive, cette contrainte visait uniquement la personne du débiteur. Elle a d'abord revêtu une forme mystique, en vertu de laquelle le débiteur défaillant était menacé de *damnatio*, une malédiction le livrant aux dieux infernaux (Lepointe et Monier, 1954, p. 9). En ces temps très anciens, le caractère coercitif de l'obligation pouvait également être d'ordre physique. Par exemple, la pratique du *nexum*, une forme de prêt à la consommation généralement consenti à un taux d'intérêt très élevé, donnait au créancier le droit de disposer du corps d'un débiteur fautif. Dans ce contexte, ce dernier pouvait être soumis à des sévices corporels pouvant même entraîner sa mort, ou encore être réduit à l'esclavage. Cependant, en raison des vives protestations qu'elle suscitait parmi les populations pauvres qui en étaient généralement les victimes et pour prévenir la multiplication de guerres privées entre familles cherchant à venger les violences infligées à l'un des leurs, ce type de contrainte physique a éventuellement laissé sa place à des mesures juridiques visant plutôt le patrimoine du débiteur. Ainsi, au lieu de punir physiquement celui qui n'exécutait pas sa promesse de remboursement ou de restitution, le droit romain a progressivement autorisé la saisie et la vente des biens de ce dernier.

L'évolution des modalités d'exécution de la contrainte rattachée à l'obligation a également été accompagnée d'une transformation concomitante des conditions exigibles par le créateur avant de s'engager dans une telle relation avec le débiteur. Ainsi, la protection du créancier et

de la société romaine dans son ensemble n'était pas uniquement assurée par la menace qui planait sur le débiteur défaillant, mais aussi par les garanties que ce dernier devait fournir au moment de contracter une dette. En plus d'un engagement solennel de la part du débiteur, la pratique en matière d'obligation en est venue à réclamer, selon le contexte, deux types de garanties. Ces sûretés, telles qu'elles sont désignées dans le vocabulaire juridique, pouvaient soit être personnelles, soit réelles. Les premières étaient fondées sur la protection supplémentaire apportée par la promesse d'un tiers de se porter garant de l'engagement du débiteur alors que les secondes étaient garanties par le patrimoine (les biens meubles et immeubles) de ce dernier. Bien qu'il soit difficile de dater avec précision l'apparition de ces pratiques, il semble que les sûretés personnelles, dont on retrouve des traces avant l'établissement de la royauté, soient beaucoup plus anciennes que les sûretés réelles (ibid, p. 10).

À l'origine, les sûretés personnelles provenaient d'ententes verbales dans lesquelles un tiers acceptait de cautionner l'engagement du débiteur. Ces cautionnements ont pris différentes formes (*sponsio*, *fidepromissio* et *fidejussio*), se distinguant par la position sociale des individus à qui ils étaient autorisés (citoyens ou hommes libres) ainsi que par le type de garantie qu'ils procuraient (sur l'obligation du débiteur ou sur la dette elle-même). Malgré ces différences, ces formes anciennes de cautions personnelles procédaient toutes d'une promesse solennelle, ritualisée et fondée sur le concept de *fides*, en vertu de laquelle les parties témoignaient de leur confiance mutuelle et s'engageaient sur leur honneur à respecter les conditions du pacte qui les unissait (ibid, p. 406-417). Par la suite, la pratique juridique a abandonné le caractère formaliste et cérémonial de la procédure de constitution d'une caution personnelle au profit d'un encadrement plus strict et davantage axé sur le consentement des parties. Cependant, ces contrats ont conservé de la tradition l'importance accordée à la bonne foi dont sont réputés faire preuve autant les tiers qui s'engagent à titre de caution que les débiteurs et créanciers.

Les Romains ont longtemps affiché une nette préférence pour les sûretés personnelles et même après que ne soient apparues les sûretés réelles. Ce penchant trouve son explication dans l'organisation sociale de l'époque et les formes de régulations sociales qui y prévalaient. Nous avons déjà exposé brièvement les origines primitives de l'institution juridique de

l'obligation. La préférence des Romains pour les sûretés personnelles peut dans ce contexte être comprise comme une première forme d'application du principe selon lequel une créance était avant tout une obligation dont on répondait personnellement devant la collectivité. Ainsi, le risque impliqué par cette relation pouvait être plus facilement diminué par la caution apportée par une tierce personne dont l'honnêteté et l'appartenance à la communauté étaient connues de tous que par la garantie offerte par un objet matériel. Le cautionnement personnel renforçait le lien de confiance entre le créancier et le débiteur qui était lui-même fondé sur l'adhésion de chacun aux mêmes coutumes et croyances.

La prédominance des sûretés personnelles a également pour origine la structure traditionnelle de la société romaine. Plus précisément, la place importante longtemps occupée par l'unité sociale formée par le groupe familial élargi (la *gens*) dans la régulation des pratiques a beaucoup influencé la nature des garanties affectées à l'exécution des créances. L'organisation de la société en ensembles familiaux très cohésifs et économiquement fermés les uns par rapport aux autres reposait en effet sur une forte solidarité entre les membres de ces unités. Ces liens de grande proximité favorisaient, d'une part, à l'intérieur même des groupes, l'échange de biens et de services entre parents et amis sans qu'il soit nécessaire de baliser davantage ces pratiques par l'ajout de contraintes et de garanties supplémentaires. La pratique assez répandue du *mutuum* (ibid, p. 87, 209) en est entre autres une bonne illustration<sup>61</sup>. D'autre part, lorsque des prêts intervenaient entre des personnes moins liées (des membres de *gens* différentes par exemple) exigeaient une meilleure protection pour le créancier, il était plus naturel de chercher celle-ci dans la caution que pouvait offrir la solidarité entre les membres du groupe plutôt que dans les biens familiaux que les individus, à l'exception du chef (le *paterfamilias*), n'avaient pas la capacité d'aliéner<sup>62</sup>.

Il est finalement possible d'expliquer la plus grande popularité des sûretés personnelles d'une troisième manière qui, cette fois, témoigne de la difficulté de penser, dans la Rome primitive,

---

<sup>61</sup> Il pouvait cependant arriver que le *mutuum* s'accompagne également du paiement d'un intérêt. Dans ce cas, en raison de la grande proximité entre les protagonistes, le niveau de cet intérêt était maintenu très bas (Pineault, 2002, p. 288).

<sup>62</sup> La propriété effective des biens essentiels à la subsistance du groupe (la terre, le bétail) revenait au chef de famille qui opérait par la suite un partage entre les membres du groupe (*peculia*) (Noyes, 1936, p. 88 et ss.).

la constitution d'une sûreté à partir d'un objet matériel et particulièrement d'un bien foncier. Selon Thiveaud (1993), les premiers Romains, comme bien d'autres sociétés médiatisées par des formes de régulations culturelles-symboliques, adhéraient au mythe de la terre-mère, c'est-à-dire de la terre et du sol occupés par les dieux et à l'origine de tous les cycles de la vie (Thiveaud, 1993, p. 89). La terre était donc par nature inaliénable et les communautés ne pouvaient par conséquent que partager parmi leurs membres les fruits et les usages de cette propriété collective. Il était alors impossible d'envisager que les biens fonciers puissent servir de protection contre l'inexécution d'une obligation puisque personne n'en avait la propriété individuelle. Ce pouvoir a progressivement été accordé au *paterfamilias*, puis à tout citoyen, et ce n'est qu'à ce moment que l'on a vu apparaître les premières créances garanties par des immeubles. Ce principe a été officiellement reconnu dans la loi *De cessione bonorum* promulguée par César autorisant un débiteur insolvable à céder à son créancier sa propriété pour éviter l'emprisonnement (ibid)<sup>63</sup>.

#### 6.1.2 Le développement progressif des sûretés réelles

Dans la foulée des profondes transformations qui ont accompagné le passage de la Rome primitive à la royauté puis, quelques siècles plus tard, à la constitution d'une république, ces pratiques créancières fondées sur le respect de la tradition et des rites religieux ont elles aussi dû être remodelées pour répondre aux nouvelles conditions dans lesquelles elles étaient désormais appelées à se réaliser. Plus précisément, l'unification des *gens* sous l'autorité d'un pouvoir politique supra-familial<sup>64</sup> (le sénat) et l'expansion progressive du territoire qui lui était soumis ont toutes deux rendu plus fréquents les échanges faisant intervenir des personnes extérieures au groupe familial et étrangères aux formes de solidarité et normes qui

---

<sup>63</sup> Préalablement à la loi *De cessione bonorum*, une autre étape importante de la constitution d'un droit individuel d'aliénation sur le sol et de la création de la possibilité de l'endettement personnel fut l'instauration du cens. Bien plus qu'un simple recensement démographique, le cens procédait également à une estimation en signes monétaires de la valeur du patrimoine de chaque citoyen à des fins fiscales. Il attribuait une valeur marchande aux biens immeubles et fonciers qui n'en avaient pas auparavant et produisait ainsi les conditions de la transformation de ce patrimoine en une chose qui peut, d'une part, faire l'objet d'une vente et, d'autre part, être utilisée à titre de garantie monétaire affectable à la constitution d'une dette (Thiveaud, 1993, p. 97).

<sup>64</sup> L'expression est de Noyes et est tirée de son ouvrage intitulé *Of Property. A Study of the Development and Arrangement of the System of Property in Modern Anglo-American Law* (1936).

régissaient les relations entre les membres de ces unités. L'engagement personnel et la bonne foi présumée d'une tierce personne ne suffisaient plus dans ce contexte à offrir une garantie contre le risque de défaut de la part du débiteur que recherchaient les créanciers. Les sûretés réelles, qui avaient jusqu'ici joué un rôle mineur dans les transactions à crédit, sont alors apparues comme une protection plus efficace que le cautionnement reposant sur des coutumes moins universellement partagées sur l'ensemble du territoire de la République romaine.

La Rome antique a connu trois types de sûretés réelles : la fiducie, le gage (*pignus*) et l'hypothèque (*hypotheca*). Bien qu'elles soient sous plusieurs aspects semblables aux sûretés que l'on retrouvait déjà en Grèce, celles-ci ne sont pas le fruit de la transposition dans le contexte romain de pratiques ayant cours ailleurs. Le terme *hypotheca* que l'on retrouve dans le droit romain du Bas-Empire pour désigner ce troisième type de sûreté est effectivement un emprunt au grec, mais son usage n'est apparu que tardivement, après que la pratique hypothécaire elle-même fût déjà établie et assez répandue (Lepointe et Monier, p. 429). En fait, ces différentes sûretés réelles qui se sont développées successivement sont issues de l'évolution spécifique du monde romain dont elles sont à la fois le reflet et la condition (Daremberg et Saglio, 1969, p. 359). L'hypothèque romaine, qui a inspiré la codification de cette pratique dans le droit moderne et qui nous intéresse davantage, représente l'aboutissement d'une transformation progressive des sûretés réelles romaines. Avant d'en décrire les principales caractéristiques, nous nous intéresserons d'abord aux deux autres formes de garanties qui l'ont précédée et qui lui ont donné naissance.

### 6.1.3 Le premier mode de constitution d'une sûreté réelle : l'aliénation fiduciaire

La pratique très ancienne du contrat de fiducie (*fiducia*) a longtemps été le seul moyen légal dont disposaient les Romains de constituer une sûreté réelle. On retrouve, dans la *Loi des XII Tables*, les premières traces de ce procédé auquel on a eu recours jusque dans la période classique (Gairal, 1870, p. 3). La fiducie permettait au créancier de se protéger contre le risque de défaillance du débiteur en se faisant transférer la propriété d'un bien (meuble ou immeuble) appartenant à ce dernier. Une telle entente était généralement accompagnée d'une clause obligeant le créancier à rendre l'objet donné en fiducie après le paiement de la dette

(Ortolan, 1883, p. 918-919). Cette forme de sûreté était à l'unique avantage du créancier. Il en tirait une sécurité juridiquement complète. En échange de la chose prêtée, il en recevait une autre, d'une valeur généralement supérieure et dont il acquérait la propriété complète, c'est-à-dire le droit de la posséder, de jouir de ses fruits et de la vendre en cas de non remboursement de la part du débiteur<sup>65</sup>. En devenant propriétaire de la sûreté, il s'assurait également d'être le seul créancier à pouvoir réclamer des droits sur celle-ci. À l'inverse, du point de vue du débiteur, la situation était beaucoup moins intéressante. En renonçant à la propriété de l'objet donné en garantie, il s'exposait au risque de ne jamais le récupérer et ce même s'il acquittait de son obligation, ce qui pouvait survenir lorsque le créancier l'avait déjà vendu. Dans ces circonstances, le débiteur ne disposait que d'une action visant directement la personne du créancier qui, en plus de ne pas lui donner l'assurance de revoir la chose cédée, rendait la possibilité d'obtenir une compensation conditionnelle à la solvabilité du créancier. Enfin, en transférant au créancier la propriété d'une chose dont la valeur excédait celle du prêt, le débiteur se privait du même coup de la capacité d'utiliser ce même objet pour rembourser sa dette ainsi que pour garantir d'autres créances, ce qui constituait un frein considérable à l'accroissement du crédit (Ortolan; 1883; Lepointe et Monier, 1954; Daremberg et Saglio, 1969; Pallard, 2003-2004).

La constitution d'une sûreté réelle au moyen d'un acte de fiducie institue donc une relation sociale de type usuraire dans laquelle le débiteur est complètement à la merci de son créancier. Contrairement à la relation financière capitaliste que nous examinerons plus loin lorsqu'il sera question du prêt hypothécaire spécifiquement capitaliste, l'aliénation fiduciaire romaine (telle qu'elle est parfois désignée) apparaît comme un rapport de domination direct qui se manifeste dans la relation de dépendance unidirectionnelle qu'elle établit entre le créancier et le débiteur. En ce sens, elle peut être considérée comme l'une des médiations par lesquelles se reproduisaient les rapports de domination personnels constitutifs de la société romaine fondés sur l'esclavage et le clientélisme. Nous ne disposons malheureusement que de très peu d'information sur l'importance de la pratique de la *fiducia*. Nous ne pouvons que

---

<sup>65</sup> Dans certains cas, et tel que le suggéraient les juristes de l'époque, la possession de la sûreté pouvait être concédée de manière précaire au débiteur, avec la possibilité pour le créancier de la récupérer à sa guise (Lepointe et Monier, 1954, p. 424).

constater la coïncidence de son usage avec l'une des phases importantes de la concentration de la richesse et de la propriété foncière aux mains des chevaliers et la noblesse sénatoriale sous la République (Hacquard *et al.*, 1952, p. 47). Ainsi, sans faire allusion comme tel à la pratique de l'aliénation fiduciaire, Hacquard *et al.* (1952) soulignent le rôle important qu'ont joué les prêts usuraires consentis par ses riches citoyens dans la dépossession de nombreux petits paysans (*ibid.*). Ces derniers, dont les propriétés cultivables avaient été détruites par la guerre n'avaient d'autre choix, pour les remettre en état, que de se plier aux strictes exigences de leur créancier ce qui, dans le cas assez fréquent où ils ne pouvaient honorer leur engagement, les forçait à céder leur terre et à se constituer clients, c'est-à-dire à se mettre sous la dépendance de ceux qui les avaient réduits au chômage (*ibid.*).

#### 6.1.4 Le deuxième mode de constitution d'une sûreté réelle : le gage ou *pignus*

Le gage, ou *pignus* en latin, est également une pratique très ancienne qui, selon la définition qu'en donne le *Dictionnaire des antiquités grecques et romaines*, est longtemps demeurée étrangère à la sphère du droit qui ne l'a consacrée que vers la fin de la République (Darembert et Saglio, 1969, p. 358). Le gage diffère de la fiducie en ce qu'il ne permet que le transfert de la possession de la sûreté au créancier et non de sa propriété. Lepointe et Monier (1954) attribuent une origine magique, et non économique, à cette institution juridique. Ainsi, dans les sociétés primitives, le gage aurait d'abord pris la forme de choses provenant du corps du débiteur (des cheveux, des ongles), d'éléments symboliques le représentant (une figurine) ou encore d'objets l'ayant touché (des anneaux, une arme...) que le créancier conservait chez lui et qui lui permettaient d'agir sur la personne du débiteur (Lepointe et Monier, 1954, p. 425). Ce n'est que plus tard, et dans le contexte que nous avons déjà brièvement exposé, que le gage se serait constitué comme un objet tiré du patrimoine de l'emprunteur et confié au créancier pour garantir le remboursement d'une dette. Le *pignus* romain était plus avantageux pour le débiteur que la fiducie. Cette opération comportait moins de risque pour celui-ci, puisqu'il demeurait propriétaire de l'objet donné en gage. Il pouvait à ce titre en réclamer la possession une fois l'obligation éteinte, continuer de profiter de toute appréciation de sa valeur et même le vendre, à condition d'en informer le créancier (Gairal, 1870, p. 6). Cependant, le *pignus* a les mêmes inconvénients que la fiducie de limiter à un seul créancier la possibilité d'endettement rattachée à la chose gagée et d'en interdire

l'usage au débiteur pendant toute la durée de l'entente. De son côté, le créancier avait perdu le droit de vendre la sûreté sans l'autorisation préalable de son propriétaire en titre. Il conservait cependant certaines protections. D'une part, il en avait la possession et donc la possibilité d'en jouir jusqu'à l'échéance du contrat<sup>66</sup>. Ce droit de possession sur un objet appartenant au débiteur, et dont la valeur était généralement supérieure à celle de la dette, conférait au créancier un moyen de faire pression sur celui qui lui était obligé. D'autre part, le droit romain donnait au créancier le droit aux interdits sur la sûreté, c'est-à-dire le devoir de la protéger et de la préserver contre la destruction par un tiers, le vol ou toute tentative de récupération non autorisée par le débiteur avant le remboursement ou l'extinction du délai pour le faire (ibid, p. 13). De cette manière, il pouvait s'assurer que le gage conserve aussi bien sa valeur que les avantages que procurait sa possession, en tant qu'objet utile et moyen de pression à l'égard de l'emprunteur.

Toutefois, les formes anciennes de sûretés constituées par la *fiducia* et le *pignus* ne convenaient pas à toutes les circonstances, particulièrement aux nouvelles relations d'échanges qui commençaient à voir le jour sous la République et qui se sont généralisées sous l'Empire. L'hypothèque est alors apparue comme une troisième manière de former une sûreté réelle plus adaptée aux situations de plus en plus fréquentes où le transfert de propriété de la fiducia ou le transfert de possession du gage ne comportaient aucun avantage autant du point de vue du créancier que de celui du débiteur et où les deux parties avaient intérêt à ce que le débiteur conserve tous ses droits sur la sûreté tant qu'il respectait sa part du contrat. L'institution juridique de l'hypothèque, qui n'a été sanctionnée par le droit qu'au premier siècle de l'Empire, trouve plus spécialement son origine dans une évolution des conditions de réalisation de la pratique du *pignus*, qui a elle-même été rendue nécessaire par la transformation plus générale de la société romaine.

---

<sup>66</sup> Comme nous l'avons vu pour l'aliénation fiduciaire, les contrats de gage pouvaient inclure une clause de cession précaire, dans laquelle le créancier consentait l'usage de la sûreté au débiteur. Lepointe et Monier (1954) précisent cependant que cette pratique choquait les patriciens qui occupaient généralement la position de créancier (Lepointe et Monier, 1954, p. 428).

### 6.1.5 Le troisième mode de constitution d'une sûreté réelle : le *pignoris conventio*, l'*hypotheca* ou l'hypothèque

La conversion du *pignus* en prêt hypothécaire, c'est-à-dire en une charge ou sûreté constituée sur le patrimoine du débiteur qui n'implique aucun transfert initial vers le créancier, résulte plus précisément de la phase d'expansion territoriale et de concentration de la propriété foncière décrite précédemment et dont la pratique de l'aliénation fiduciaire aurait possiblement été l'une des forces motrices. Ainsi, l'hypothèque serait apparue d'une adaptation du gage classique aux conséquences sociales de l'expropriation de nombreux paysans ruinés par les guerres et conquêtes. Elle aurait plus précisément vu le jour alors que les nouveaux propriétaires louaient leurs terres à des cultivateurs sans terre trop pauvres pour payer immédiatement leur droit d'accès au sol. Ils devaient alors attendre de percevoir les fruits de leurs récoltes et n'avaient, entre temps, que leur matériel de production à donner en garantie. L'accès à la terre avant paiement était donc un prêt consenti par le propriétaire moyennant un remboursement éventuel. Dans ce contexte, celui-ci n'avait aucun intérêt à se protéger contre le risque d'une telle opération en prenant en gage les biens du cultivateur et en le privant conséquemment des moyens de travailler la terre et de respecter ses engagements. C'est pourquoi, les propriétaires fonciers qui tenaient malgré tout à obtenir une garantie de paiement auraient progressivement renoncé à la constitution d'une fiducie sur les biens du débiteur ou encore à la livraison d'un gage au profit d'une nouvelle exigence, celle de pouvoir mettre la main sur le matériel de production du cultivateur seulement en cas de défaillance de sa part. Afin de consolider ce droit, une clause fut introduite dans les contrats de gage interdisant au locataire « d'emporter les objets qu'il avait introduits sur le fonds, sinon la propriété en serait attribuée au vendeur (le propriétaire) ». Dans ce cas, le créancier pouvait « poursuivre le débiteur comme un voleur » (Daremberg et Saglio, 1969, p. 359).

L'hypothèque s'est donc dans un premier temps développée comme une extension du contrat de gage. Au départ, et avant d'être plus clairement balisée par le droit romain, elle tirait son pouvoir de l'engagement mutuel des parties qu'elle faisait intervenir. Sa reconnaissance officielle comme institution juridique date quant à elle du début de l'Empire, alors que les magistrats romains ont voulu encadrer un type assez semblable de relation de créance qui

s'était développée à l'occasion de l'apparition du colonat<sup>67</sup>. L'hypothèque a plus spécifiquement fait sa première apparition dans le droit grâce à un interdit proposé par le préteur Salvius qui permettait à un propriétaire foncier de s'assurer du paiement des redevances que lui devaient ses colons en constituant une sûreté sur leur matériel d'exploitation et qui l'autorisait à en prendre possession seulement s'il n'avait pas été payé au moment convenu (ibid). Cet interdit a transformé la forme traditionnelle du gage en supprimant l'obligation de double transmission (transfert de possession au créancier et restitution au débiteur à l'échéance) normalement impliquée par cette pratique. Il permettait au débiteur de conserver l'usage de la sûreté et même de l'affecter à d'autres créances. L'interdit salvien était surtout très avantageux pour les propriétaires établis en ville qui, en plus de laisser aux colons les moyens de faire face à leurs obligations, n'avaient plus à se déplacer à la campagne à chaque fois qu'un colon était remplacé par un autre pour effectuer le double transfert du gage, la convention d'hypothèque pouvant désormais être rédigée à distance (ibid). Plus fondamentalement encore, ce nouvel outil juridique permettait de stabiliser le rapport d'assujettissement du colon au propriétaire foncier – l'ancêtre possible du servage féodal – et d'en faire une pratique généralisable. En fixant le patrimoine de son débiteur au sol qui lui appartenait, le créancier donnait vie ou plutôt conférait une substance à la subordination de celui-ci à son endroit. Il concrétisait la dépendance du débiteur à l'égard de la terre et créait de cette façon sa condition même de colon. En d'autres termes, en immobilisant le matériel du colon sur la terre du créancier, l'hypothèque permettait de spatialiser cette forme de domination et par conséquent de lui donner une existence concrète et effective.

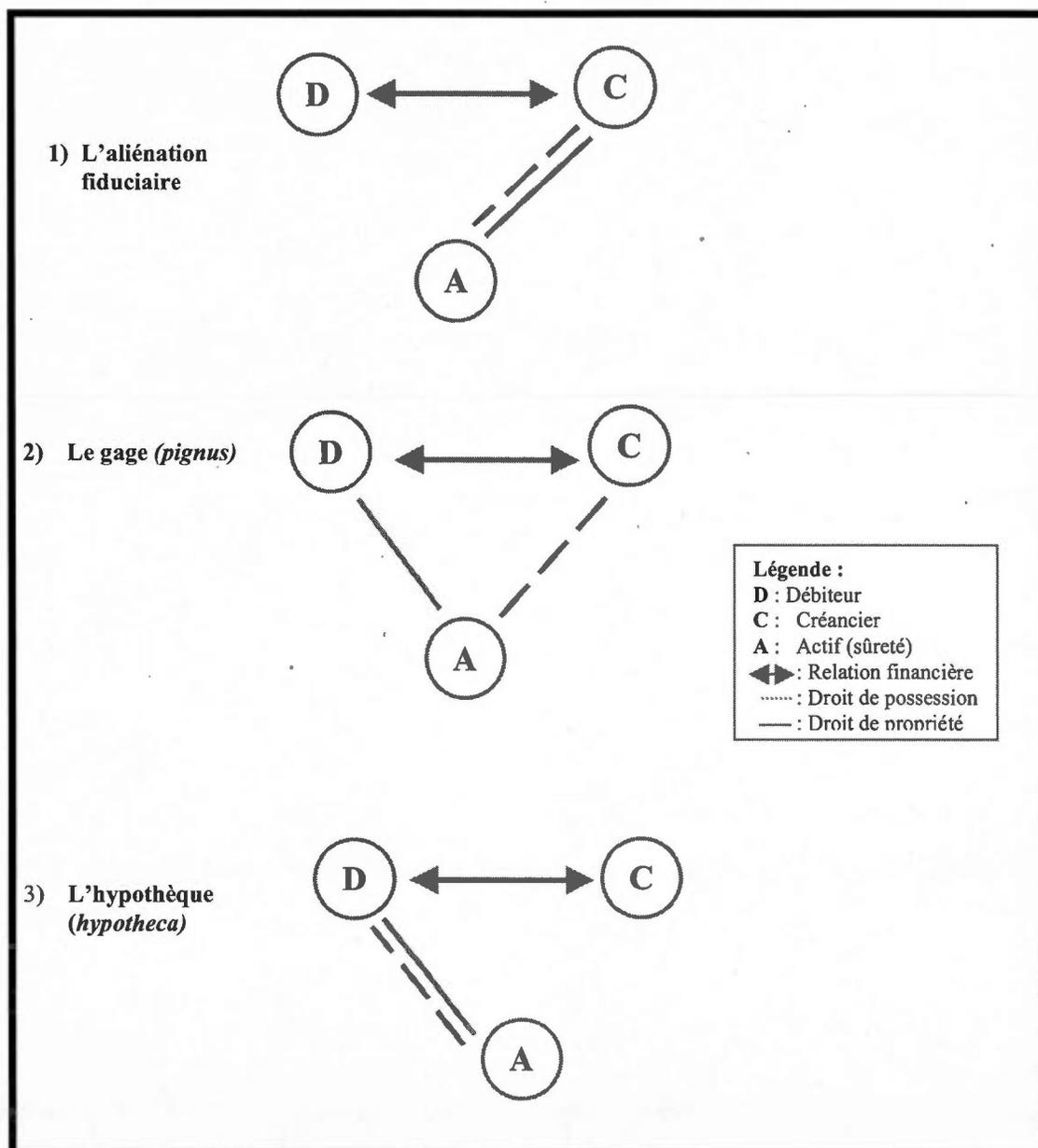
Cependant, même s'il donnait au propriétaire foncier un droit éventuel sur les biens du débiteur, le gage modifié par l'interdit salvien (le *pignoris conventio*) comportait encore un risque important pour le créancier. Ce dernier ne pouvait en effet mettre la main sur les instruments donnés en garantie que si ce patrimoine était encore entre les mains du colon au moment du défaut de paiement. Le créancier n'avait aucun droit sur cette sûreté si, entre

---

<sup>67</sup> Comme le rapportent Hacquard *et al.* (1952, p.193), le colonat se caractérisait par l'assujettissement des colons à la terre. En plus des redevances sur les produits de la culture du sol qu'ils devaient verser au propriétaire foncier, toute leur existence était fixée à la terre. Ils ne pouvaient par exemple ni la quitter, ni même se marier hors de celle-ci.

temps, elle était devenue la propriété d'un tiers. Le préteur Servius entreprit alors à la suite de Salvius de corriger ce problème en accordant au créancier, en cas de défaillance de la part du débiteur, ce que le droit moderne désigne aujourd'hui comme un droit de suite, c'est-à-dire un droit de pourchasser l'objet gagé où qu'il se trouve, peu importe l'identité de son détenteur, et de le réclamer envers et contre tous (ibid, p. 360). Les mesures introduites par Salvius et Servius dans le droit romain ont donc eu l'effet combiné de donner à l'hypothèque une forme assez proche de celle qu'elle revêt dans le droit moderne français, dans lequel elle est définie comme un droit réel et accessoire. L'hypothèque y est d'une part présentée comme un droit réel parce qu'elle vise une chose indépendamment de la personne qui la possède et, d'autre part, comme un droit accessoire, qui la suit tant que l'obligation entre le créancier et le débiteur subsiste.

Figure 6.1 L'évolution de la relation financière garantie par une sûreté réelle dans l'Antiquité romaine



Cette pratique qui, à cette époque, a permis aux grands propriétaires terriens de consolider leur pouvoir face à la classe des colons a par la suite connu un autre développement important dont le droit français moderne a une fois de plus hérité. Si le droit de possession sur la chose hypothéquée à l'origine du prêt sur gage conférait effectivement un moyen au créancier de faire pression sur un débiteur en défaut, il n'offrait cependant pas de garantie ferme de remboursement, c'est-à-dire de l'exécution de l'obligation principale qu'il devait pourtant assurer. Privé de ses biens, le colon ou, plus généralement, le débiteur avait encore moins de chance qu'auparavant de s'acquitter de son devoir. Pour remédier à la situation, deux solutions furent successivement proposées : la *lex commissoria* puis le *pactum distrahendo* (ibid, p. 365). La première était une clause que les parties ajoutaient au pacte d'hypothèque et qui permettait au créancier de vendre la sûreté lorsque le débiteur faisait défaut. La seconde, le *pactum distrahendo*, fut encore plus populaire parce qu'elle était jugée plus équitable pour les deux parties : contrairement à la *lex commissoria* qui permettait au créancier de conserver pour lui les produits de cette vente, elle imputait d'abord le montant de la vente au remboursement de la dette et restituait par la suite l'excédent, s'il y en avait un, au débiteur (ibid). Cette mesure ajoutait au droit de possession conditionnel dont jouissait le créancier en vertu du *pignoris conventio* un droit de propriété, tout aussi conditionnel, qui lui donnait la capacité d'aliéner la sûreté affectée à la dette, une caractéristique encore aujourd'hui fondamentale du contrat d'hypothèque. Enfin, avec la création d'un droit de vente vint également s'ajouter le droit de préférence, une procédure déterminant l'ordre selon lequel les différents créanciers ayant des droits sur la même sûreté pouvaient être remboursés. Généralement, la priorité allait au créancier le plus ancien et décroissait avec la durée des créances. C'est sous cette forme transformée et agrémentée d'un droit de suite, de vente et de préférence que le contrat de gage *pignus* reçut progressivement dans la législation romaine l'appellation empruntée au grec d'*hypotheca*.

Bien qu'elle doive son origine au développement des rapports de production dans l'agriculture, l'hypothèque romaine n'a pas seulement été limitée à ce champ d'activité. Celle-ci a également été utilisée à des fins politiques comme instrument pour maintenir la puissance territoriale de l'Empire romain. En quelques mots, cette puissance reposait sur la capacité de l'État à assurer son fonctionnement sur l'ensemble du territoire sous sa juridiction

et à soumettre la totalité des pays et régions annexés à l'autorité de l'empereur. La mise en œuvre de ces deux volets de la politique impériale ont entraîné une forte croissance des dépenses de l'État qui devait désormais payer à la fois pour l'expansion de son appareil bureaucratique et pour l'entretien de forces militaires permanentes dans tout l'Empire. Pour préserver sa base territoriale, l'État devait alors exercer d'importantes pressions fiscales sur ces citoyens. Or, à cette époque, l'impôt était calculé à partir d'une estimation de la richesse de chaque individu (par la pratique du cens) dont une composante importante était la valeur exprimée en monnaie de sa ou ses propriétés (le cas échéant). Selon l'hypothèse de Thiveaud (1993), le prêt hypothécaire a dans ce contexte connu une extension appréciable en ce qu'il permettait d'affecter le sol à la garantie d'un prêt en monnaie permettant par la suite aux citoyens les moins riches (et jouissant encore du droit de propriété) de s'acquitter de leurs nouvelles charges fiscales<sup>68</sup>. Cette thèse implique que la nouvelle institution juridique de l'hypothèque aurait contribué au maintien de l'ordre politique impérial en s'affirmant comme support à la création monétaire nécessaire au financement des fonctions administratives et militaires de l'État romain en pleine expansion.

Ces deux explications des origines possibles de l'hypothèque (agricole et politique) et de la participation de cette pratique à la reproduction du monde romain confortent en quelque sorte la thèse de la centralité de l'espace dans la production du social présentée aux chapitres II et III. Elles mettent en évidence la place occupée par la possession de la terre dans l'Antiquité romaine comme source principale de richesse sociale, comme vecteur fondamental de la reproduction de rapports de domination personnels et directs (esclavage, clientèle, colonat) ainsi que comme base de l'organisation politique de cette société. Ces explications ont enfin jeté un éclairage sur la contribution de la pratique hypothécaire à la persistance pendant plusieurs siècles de ces éléments constitutifs du monde romain.

Cependant, bien qu'elle en partage les principales caractéristiques juridiques (en tant que droit réel accessoire accompagné d'un droit de vente et de préférence), l'hypothèque romaine

---

<sup>68</sup> L'hypothèse de Thiveaud (1993) va encore plus loin. Selon lui, la monétisation de la terre par la pratique du cens et la possibilité qui s'ensuit d'hypothéquer un bien fonds contre un prêt en monnaie constituent les premières illustrations du lien historique et intrinsèque qui unit la finance à l'immobilier.

ne peut être confondue avec celle des sociétés capitalistes. Il apparaîtra, aux termes de ce chapitre, que les hypothèques romaine et capitaliste ne participent pas de la reproduction du même type de société. En ce sens, si les règles juridiques encadrant cette pratique ne semblent pas avoir beaucoup évolué depuis l'Antiquité (du moins dans le droit civil), le rapport social sur lequel elles portent a quant à lui subi d'importantes transformations. C'est donc l'évolution du contexte dans lequel se noue la relation entre un créateur et un débiteur hypothécaires qui nous permettra d'expliquer pourquoi un instrument à peu près semblable sur le plan juridique a, à diverses époques, servi différentes fins. Par exemple, la spécificité historique de la créance hypothécaire romaine apparaît de manière encore plus claire dans les diverses formes qu'elle a prises après avoir été formellement sanctionnée par le droit et dans son extension à différentes pratiques qui n'ont plus cours aujourd'hui. Ainsi, elle pouvait notamment être constituée par un enfant ou un impubère sur les biens de son tuteur, par l'État sur les titulaires de charges publiques (Dubouloz, 2003), par une femme sur les biens de son époux pour assurer la restitution de sa dot en cas de divorce, ou encore à l'inverse, par un mari pour garantir le paiement de la dot (Darembert et Saglio, 1969, p. 363). Après avoir examiné les origines historiques de l'hypothèque moderne, il nous reste maintenant à voir comment elle est devenue une condition importante et une force motrice de l'expansion du capitalisme.

## 6.2 La construction juridique du *mortgage* dans la *common law* au Moyen-Âge et la transformation de la relation hypothécaire dans la transition au capitalisme

Avant d'entreprendre l'analyse de l'hypothèque spécifiquement capitaliste il est nécessaire, si l'on veut s'interroger sur la signification de l'intégration de cette pratique à des finalités d'accumulation propres au capital, de s'arrêter sur les transformations qu'elle a subies au cours de la période du Moyen-Âge, particulièrement en Angleterre dans le cadre plus général du développement du système juridique de la *common law* et de la propriété foncière moderne. Les modifications dans les conditions de réalisation de la relation hypothécaire auxquelles nous nous intéresserons ne sont pas survenues immédiatement après la chute de l'Empire romain, mais dans les siècles qui suivirent la conquête normande au XI<sup>e</sup> siècle. En effet, les premiers siècles du Moyen-Âge n'ont pas été marqués par de grandes innovations juridiques ni par une grande évolution des pratiques en matière de prêt hypothécaire. Au

contraire, la dissolution plus ou moins complète (selon les régions) du système juridico-politique et de l'appareil administratif romains par les invasions barbares s'est plutôt traduite par une marginalisation des activités de crédit. En effet, en ces temps de grande instabilité et d'insécurité, celles-ci étaient beaucoup moins fréquentes que les opérations au comptant qui n'entraînaient pas la formation d'une obligation temporelle entre les deux parties prenant part à l'échange (Lepointe et Monier, 1954, p. 451-452 et 459).

Les relations obligataires qui persistaient dans une moindre mesure ressemblaient davantage à celles que l'on retrouvait aux débuts de l'Antiquité romaine, c'est-à-dire qu'elles faisaient plus souvent appel à des formes ritualisées de cautionnements personnels (les protagonistes prêtaient serment l'un envers l'autre, par exemple) qu'à la garantie donnée par la constitution d'une sûreté réelle. La pratique du gage était beaucoup moins courante. Elle pouvait porter sur un bien mobilier ou immobilier du débiteur et, comme le *pignus* romain, elle accordait au créancier la jouissance de ses fruits (ibid, p. 465). Le prêt hypothécaire n'est, quant à lui, réapparu qu'un peu plus tard, à mesure que se stabilisait le régime féodal. Selon Lepointe et Monier (1954), l'hypothèque était devenue une pratique assez usuelle dans la région parisienne du 14<sup>e</sup> siècle. Dans l'acte d'hypothèque, le débiteur donnait en garantie les redevances de son fief et cette procédure ne requérait aucune intervention ou autorisation particulière de la part du seigneur (ibid, p. 478).

Il est assez difficile de brosser un portrait général du développement de l'hypothèque dans tout le Moyen-Âge parce que ses conditions variaient selon les régions et surtout selon le type de juridiction à laquelle elle était soumise. Cette période historique a également donné naissance à deux grands systèmes juridiques forts différents, le droit civil et la *common law*, qui ont sanctionné chacun à leur manière la relation entre le créateur et le débiteur hypothécaires. Le droit civil français a de son côté repris en grande partie la définition qu'en donnait le droit romain. Comme nous le verrons à la section suivante, la transposition de cette pratique à un contexte nouveau jouera un rôle significatif dans le développement du capitalisme en assignant à celle-ci une nouvelle fonction, celle d'un investissement servant de support à la reproduction élargie du capital.

Le droit anglo-saxon a quant à lui suivi une trajectoire tout autre. À la différence du droit civil, il ne s'inspire pas de l'institution juridique romaine de l'*hypotheca*, mais plutôt de l'aliénation fiduciaire (*fiducia*). Les transformations qui ont permis au *mortgage* anglais d'avoir aujourd'hui des effets semblables à ceux de l'hypothèque de droit civil se sont produites de manière progressive. Contrairement à l'hypothèque de droit civil, le *mortgage* a donc dû subir des transformations dans sa codification juridique avant d'être employé à des fins capitalistes. Chacune de ces modifications donne à notre avis une meilleure indication que dans le cas français de la reconstitution du rapport créancier-débiteur qu'il a fallu opérer entre les 13<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> siècles pour faire de cette créance un instrument d'investissement capitaliste. Ces étapes que nous présenterons brièvement ont plus précisément participé d'un allègement des contraintes qui pesaient sur le débiteur. Cette position sera d'ailleurs, à partir du 18<sup>e</sup> siècle, plus fréquemment occupée par un nouvel acteur, l'entrepreneur capitaliste. Nous estimons que ce mouvement de « libération » du débiteur représente le premier pas vers la transformation de la relation purement usuraire qu'était l'hypothèque sous ses premières formes antique et féodale en un rapport d'investissement dans lequel le créancier est beaucoup plus dépendant du débiteur (désormais capitaliste) qu'il ne l'était auparavant. Il sera également intéressant d'insister sur le fait que cette évolution de la relation hypothécaire s'est produite en concomitance avec le passage de la propriété foncière féodale à la propriété foncière moderne étudié aux chapitres précédents. Ainsi, même si l'hypothèque n'a jamais été limitée aux biens fonds, celle-ci a connu, à toutes les époques qui font l'objet de cette étude, ses plus importants développements grâce à l'appui qu'elle trouvait dans les modes d'appropriation du sol qu'elle rencontrait et qu'elle contribuait à reproduire par la même occasion. C'est pourquoi nous limiterons notre survol des pratiques hypothécaires dans l'Angleterre féodale à une étude de leur application au domaine foncier et immobilier. Enfin, l'étude du cas anglais nous donnera les bases pour comprendre, dans deuxième partie de ce chapitre, le développement subséquent de cette créance au Canada.

#### 6.2.1 Le *mortgage* dans la *common law*

Telle qu'elle est sanctionnée par la *common law*, la relation hypothécaire puise ses origines dans des rapports sociaux typiquement féodaux. Nous avons déjà dit que l'hypothèque anglo-saxonne ressemblait davantage à la *fiducia* romaine qu'à l'*hypotheca*. En ce sens, elle

implique le transfert initial de la propriété du bien fonds donné en garantie au profit du créancier qui accepte de le rétrocéder au débiteur à l'échéance du contrat si ce dernier s'est acquitté de son obligation. Encore aujourd'hui, elle conserve la forme classique que le droit féodal anglais lui avait donnée :

L'hypothèque immobilière est le transfert d'un bien fonds à titre de sûreté pour garantir le paiement d'une créance ou pour assurer l'exécution d'une autre obligation; il s'agit d'un transfert conditionnel, résoluble au moment du remboursement de la créance ou de l'exécution de l'obligation qui l'a motivée. (Définition du juriste Lord Halsbury (1823-1921), citée par Roach, 1991, p. 5)

Ainsi, dans la *common law*, le contrat de *mortgage* engage le débiteur à céder au créancier la propriété de sa sûreté. En d'autres termes, dès la constitution du contrat hypothécaire, « le bien fonds grevé sort [...] du patrimoine du débiteur pour entrer dans celui du créancier » (ibid, p. 7), ce qui n'est pas le cas pour l'hypothèque du droit civil. C'est pourquoi, certains auteurs hésitent à traduire le mot anglais *mortgage* par hypothèque puisque ces deux termes ne sous-entendent pas le même type de rapport entre le créancier et le débiteur : le transfert automatique de propriété supposé par le premier n'intervient pour le deuxième qu'en cas de défaillance de la part du débiteur (Pallard, 2003-2004).

Malgré ces différences importantes, le *mortgage* anglais a, dans le droit contemporain, acquis sensiblement les mêmes effets pratiques que l'hypothèque de droit civil. Ces modifications ont essentiellement été apportées par l'ajout progressif à sa définition initiale de clauses permettant d'ajuster son fonctionnement aux besoins changeants de la société<sup>69</sup>. Cette évolution particulière de la relation hypothécaire qui témoigne dans une plus large mesure du caractère adaptatif de la *common law* nous permet de mieux comprendre pourquoi le *mortgage* implique encore aujourd'hui un transfert de propriété du bien fonds et ce, même si, dans les faits, les créanciers ne se prévalent plus de ce droit qu'ils n'ont, de toute façon, plus intérêt à exercer. En fait, cette caractéristique du *mortgage* est un vestige de l'époque féodale qui correspond davantage à la forme principalement usuraire de l'hypothèque à ce moment

---

<sup>69</sup> La plus importante est très certainement celle qui prévoit que « le débiteur aura la possession paisible du bien-fonds tant et aussi longtemps qu'il respectera ses engagements » (Roach, 1991, p. 7). Ainsi, bien qu'il cède le titre de propriété du bien à son créancier, le débiteur en conserve l'usage tout au long du contrat et peut par conséquent, et comme c'est le cas pour l'hypothèque, affecter ses fruits au remboursement de sa dette.

qu'à sa fonction d'investissement capitaliste. Nous prendrons plus loin (section 6.3) le temps de clarifier la distinction que nous faisons entre la relation de crédit usuraire typique du Moyen-Âge et celle qui se construit sous l'effet du capital. D'abord, afin de souligner l'importance de la rupture qui s'opère dans le passage de la première forme à la seconde, nous présenterons succinctement le cheminement historique du *mortgage* féodal ainsi que les transformations qu'il a subies en réponse à des bouleversements plus généraux qui surviennent au sein de la société anglaise.

La description la plus ancienne du *mortgage* dans le droit anglais date du 12<sup>e</sup> siècle et provient du juriste et administrateur judiciaire Ranulf de Glanville. À cette époque, la pratique du *mortgage* n'impliquait pas encore la cession de la propriété – ou pour être plus précis la cession en fief simple – du bien fonds au créancier. Elle prenait plutôt la forme d'un gage en jouissance dont le créancier prenait possession jusqu'au remboursement de la dette. Une fois le transfert de possession effectué, celui-ci avait le loisir d'utiliser le gage à sa guise. Il pouvait par exemple affecter les produits du bien fonds à la réduction de la dette du débiteur. Dans ce cas, le bien donné en garantie était considéré comme un gage vivant (*vivum vadium*), puisque le débiteur tirait un bénéfice de son utilisation par le créancier. À l'inverse, le créancier pouvait choisir de conserver pour lui les fruits de cette chose qui représentait alors, du point de vue du débiteur, un gage mort (*mortuum vadium*) ou encore un mort-gage, un terme emprunté au français qui est à l'origine du mot anglais *mortgage* encore employé aujourd'hui (Roach, 1991, p. 3; Pallard, 2003, p. 231). Cette dernière pratique faisait cependant face à de vives objections morales. En récoltant les fruits de la propriété du débiteur en surplus du remboursement de la dette ce dernier, le créancier s'octroyait ainsi un revenu supplémentaire excessif qui était assimilé à de l'usure, une activité alors condamnée par l'Église.

Au siècle suivant, le juriste Henri de Bracton a répertorié trois formes de *mortgage*. Les deux premières étaient assez semblables à la pratique du gage en jouissance décrite par Glanville. Elles permettaient plus précisément de réunir en un seul type de sûreté les gages mort et vivant du siècle précédent en cédant au créancier, pour une durée déterminée, la possession du bien fonds appartenant au débiteur. Cette cession à bail donnait au prêteur le droit d'utiliser le gage pour se rembourser et, si cela se faisait avant l'échéance du contrat, d'en

récolter les fruits supplémentaires. Dans certaines situations cependant – et c'est là ce qui distingue la première forme de *mortgage* identifiée par Bracton de la seconde –, le bail pouvait inclure une clause prévoyant la conversion du droit de tenure (de possession) en fief simple (plus ou moins équivalent à un droit de propriété) si la dette persistait à son échéance. Bien que ces deux formes de gage en jouissance aient été les plus fréquentes, un troisième type de *mortgage* est également apparu au cours de ce siècle permettant cette fois la constitution d'un gage en propriété. En vertu de ce prêt qui lui cédait le bien en fief simple, le créancier en devenait ainsi le propriétaire réel, une condition qui toutefois devenait nulle si la dette était éteinte à la date convenue (Roach, 1991, p. 17). Cette créance qui est en quelque sorte l'ancêtre du *mortgage* contemporain a par la suite gagné en popularité pour devenir, à partir du 15<sup>e</sup> siècle, le mode principal de formation des relations hypothécaires. Dès lors, le débiteur était complètement dépossédé du bien qu'il donnait en gage et ne conservait que le droit de le récupérer à l'échéance. Ce n'est que dans de rares exceptions que l'entente de crédit autorisait celui-ci à continuer de jouir temporairement de son bien (ibid, p. 22).

Le remplacement progressif du gage en jouissance par le gage en propriété trouve son explication dans l'avantage qu'il procurait au créancier. En effet, le transfert de propriété opéré par le *mortgage* permettait à ce dernier de contourner les interdictions sur l'usure (Pallard, 2003, p. 233). À titre de propriétaire (même temporaire) du bien fonds, il pouvait en conserver les fruits pour son propre bénéfice. Ceux-ci lui revenaient désormais en toute légitimité, puisqu'ils provenaient d'une chose qui lui appartenait et, par conséquent, n'apparaissaient plus comme un paiement supplémentaire et abusif qu'il exigeait de son débiteur. La stabilisation de la pratique hypothécaire sous la forme d'un transfert de propriété témoignait de manière générale de la particularité historique des rapports de créances qui avaient cours à cette époque. À la différence du prêt hypothécaire capitaliste, elle instituait une relation usuraire asymétrique en faveur du créancier. Plus précisément, celui-ci profitait de la position de faiblesse dans laquelle se retrouvait le débiteur, c'est-à-dire dans l'obligation d'emprunter pour faire face à ses obligations à l'égard d'un seigneur, pour s'enrichir à ses dépens. Pour le dire autrement, l'emprunteur ne tirait aucun avantage de cette situation. D'une part, il était privé d'un bien d'une grande importance compte tenu de la place qu'occupait la production agricole dans les sociétés féodales et qui, bien souvent, avait une

valeur supérieure à celle de la dette contractée. D'autre part, en cas de perte définitive de la chose cédée, il voyait également disparaître la possibilité d'obtenir compensation pour les améliorations qu'il lui avait apportées depuis son acquisition (Weaver, 2006, p. 291). Cependant, à mesure que se mettaient en place les conditions aussi bien matérielles qu'idéologiques qui ont précipité l'émergence d'un mode de production capitaliste, et plus particulièrement à la lumière des critiques que lui adressait de la doctrine de l'*improvement*, les bases sur lesquelles reposait la pratique anglaise du *mortgage* ont été fortement ébranlées et ont rapidement nécessité d'importants ajustements.

Les changements apportés au *mortgage* pour le rendre plus adapté aux activités capitalistes en formation n'ont pas été effectués dans le corps même de la *common law*. C'est d'ailleurs ce qui explique pourquoi cette pratique est encore définie dans le droit anglo-saxon comme un transfert de propriété au bénéfice du créancier. Les modifications sont venues de la création d'une nouvelle forme d'application du droit – l'*equity* – afin d'assouplir les règles de la *common law* dont l'application était devenue très stricte (Weaver, 1991, p. 243). De manière générale, les interventions des cours *d'equity* en matière de *mortgage* ont eu pour effet d'accorder plus de pouvoir au débiteur face à son créancier. Ce rééquilibrage relatif de la relation hypothécaire est principalement la conséquence de deux grandes mesures adoptées par ces tribunaux à partir du 16<sup>e</sup> siècle. D'abord, celles-ci ont graduellement contraint le créancier à rendre compte « de toute somme tirée de sa gestion du bien-fonds grevé et [à] déduire ces sommes du montant qu'il devait recevoir du débiteur » (Pallard, p. 234-235). Ainsi, sans changer la définition formelle du *mortgage*, elles rendaient dans les faits le transfert du bien hypothéqué au créancier beaucoup moins intéressant qu'auparavant. En perdant le privilège de garder pour lui les bénéfices de la terre qui accompagnait la cession de celle-ci en fief simple, ce dernier perdait également les avantages liés au fait d'en prendre possession. À ce moment, les créanciers consentirent plus fréquemment à ce que le débiteur conserve l'usage du bien-fonds qu'il donnait en garantie. Près de deux siècles tard, au 18<sup>e</sup> siècle, les tribunaux *d'equity* officialisèrent cette pratique en ajoutant à l'acte de *mortgage* une clause assurant au débiteur la jouissance paisible des lieux constituant l'hypothèque tant qu'il respectait sa part du contrat (Roach, 1991, p. 21). Cette disposition est d'ailleurs toujours en vigueur aujourd'hui.

La deuxième modification introduite par les tribunaux d'*equity* dans l'encadrement de la pratique hypothécaire visait à atténuer l'injustice que subissait le débiteur défaillant devant la rigidité des règles de la *common law*. On reprochait aux tribunaux anglais d'appliquer de manière trop rigoureuse la règle selon laquelle le débiteur qui n'avait pas remboursé la totalité de sa dette à l'échéance convenue perdait à tout à jamais son droit de récupérer son bien-fonds. On estimait que ce principe portait préjudice à ce dernier dans la mesure où la perte qu'il encourait était largement supérieure à la dette initialement contractée ou encore, au montant résiduel de l'emprunt à la fin de l'entente. En réponse à cette critique, les tribunaux d'*equity* accordèrent au débiteur « un droit de rachat absolu » (*equity of redemption*) sur son bien ainsi qu'une autorisation à l'exercer même une fois le délai de remboursement expiré, à condition cependant qu'il s'acquitte de la totalité du montant qu'il devait au créancier (ibid, p. 46)<sup>70</sup>. Le droit de rachat est d'abord apparu comme un moyen de rétablir un certain équilibre dans les rapports de créance usuraires du Moyen-Âge anglais. Il est désormais l'une des pierres angulaires du droit anglo-saxon contemporain en matière d'hypothèque que les tribunaux défendent farouchement (ibid, p. 69). Il apporte une précision fondamentale à la compréhension du prêt hypothécaire moderne (et, comme nous le verrons, capitaliste) qui doit désormais être vu comme une garantie à l'exécution d'une obligation. Ainsi, même si la *common law* conçoit le *mortgage* comme un transfert de propriété, le droit de rachat sanctionné par les tribunaux d'*equity* constitue l'affirmation d'un principe encore plus important quant à la nature de ce contrat, à savoir que le *mortgage* est avant toute chose une sûreté et non un contrat de vente. D'une manière semblable au droit civil, il confère au droit du créancier sur la chose donnée en garantie un droit de propriété conditionnel qui ne peut être exercé qu'en cas de défaut de la part du débiteur.

---

<sup>70</sup> Pour éviter la création d'un autre déséquilibre dans la relation hypothécaire, cette fois au détriment du créancier, les tribunaux d'*equity* ont également imposé une limite à l'exercice du droit de rachat par le débiteur pour qu'une fois l'échéance du contrat passée, le créancier qui a obtenu la pleine propriété du bien-fonds n'ait pas à craindre éternellement que le débiteur fasse valoir son droit. Ainsi, le droit anglo-saxon prévoit un délai au cours duquel le débiteur peut racheter son bien après l'expiration du contrat hypothécaire et à l'échéance duquel le créancier peut faire une demande de forclusion visant à éteindre définitivement le droit de rachat du débiteur. Aujourd'hui ce délai est de 60 jours (Roach, 1991, p. 46).

Le juriste Henri Pallard résume ainsi le bref survol que nous venons de compléter de l'évolution de l'encadrement juridique du prêt hypothécaire dans le droit anglais :

L'histoire du mort-gage est l'histoire des efforts déployés par les avocats anglais pour trouver les moyens de permettre au débiteur de demeurer en possession du bien-fonds malgré le transfert du titre au créancier, et de créer une sûreté qui demeurera à la disposition du débiteur afin qu'il puisse la faire fructifier pour rembourser le prêt, tout en limitant au minimum le risque pour le créancier lors du défaut éventuel du débiteur. (Pallard, 2003, p. 236)

Ainsi, l'intervention des tribunaux d'*equity* s'est traduite par la recomposition d'un rapport autrefois dominé par le créancier afin d'accorder au débiteur une plus grande marge de manœuvre. Dans la littérature portant sur cette question, cette lente transformation est souvent présentée comme le produit d'une lutte menée au nom des principes modernes de l'égalité et de la justice (Falconbridge et al, 1977; Weaver, 1990; Roach, 1991; Weaver et Doucet 1991). Cependant, l'émergence de ces revendications égalitaires doit elle aussi être saisie dans son contexte, c'est-à-dire à la lumière des bouleversements importants qui se sont opérés à la fin du Moyen-Âge et se sont soldés par l'avènement du capitalisme. Nous avons vu aux chapitres précédents que la transition au capitalisme avait pris appui sur la rupture survenue dans le contexte politique particulier à l'Angleterre de l'unité féodale entre la propriété du sol et le contrôle de la production, pour remettre ce dernier entre les mains du capital. Cette séparation a eu pour effet de libérer l'entrepreneur capitaliste des formes de dépendances et d'obligations coutumières féodales et éventuellement d'en faire l'unique maître d'œuvre de la production. Dans ce contexte, les pratiques usuraires de crédit apparues en Angleterre entre le 12<sup>e</sup> et le 15<sup>e</sup> siècle constituaient d'importants obstacles à la pleine expansion du capital. En effet, le transfert de propriété impliqué par le *mortgage* anglais était incompatible avec un mode de production capitaliste qui exigeait de la part de l'entrepreneur qu'il utilise tous les moyens de production qu'il possède comme du capital. Il ne pouvait, pour avoir accès à du crédit, continuer de stériliser une partie de ces biens-fonds dans l'unique but d'enrichir ses créanciers. De ce point de vue, il est alors possible de considérer les mesures instituées par les tribunaux d'*equity* pour rendre le *mortgage* plus équitable envers le débiteur et lui permettre d'utiliser à ses propres fins le bien hypothéqué comme autant de facteurs participant de ce mouvement plus général visant à débarrasser le capital des « chaînes de la féodalité ». En « libérant » le débiteur de ces contraintes, les mesures

sanctionnant le droit de possession et le droit de rachat du débiteur ont par conséquent renversé le rapport de subordination constitutif de la relation hypothécaire. En laissant à l'emprunteur le soin d'user de son bien pour rembourser sa dette, le prêteur se mettait en situation de dépendance vis-à-vis celui-ci et avait donc tout intérêt à lui rendre cette tâche la plus aisée. Cette inversion du rapport de subordination entre créateur et débiteur est l'une des conditions premières du passage de l'hypothèque en tant que relation usuraire de pure exploitation à l'hypothèque comme investissement capitaliste.

## B. LE DÉVELOPPEMENT DE L'HYPOTHÈQUE COMME INSTRUMENT D'INVESTISSEMENT CAPITALISTE

### 6.3 Du capital usuraire au capital financier. L'hypothèque comme support financier spatialisé de la reproduction élargie du capitalisme

Le réaménagement de la relation hypothécaire pour l'adapter aux pratiques capitalistes naissantes a donc eu pour conséquence d'en modifier l'utilité sociale. Il s'agit d'un changement qui, comme nous le verrons, a eu une grande importance historique puisque dans les sociétés capitalistes, l'hypothèque est loin d'avoir une fonction marginale. Elle prend la forme d'un capital financier qui intervient dans l'harmonisation des dimensions temporelle et spatiale de l'activité humaine et les intègre au champ de la valeur. Ainsi, il serait difficile de saisir le changement opéré par la création de l'hypothèque spécifiquement capitaliste sans se référer de manière plus générale aux effets de l'avènement du capitalisme sur les pratiques financières. Nous débuterons par conséquent cette section par une présentation générale des mutations subies par la relation financière de créance au moment où s'amorce la transition au capitalisme. Cet exposé mettra en évidence certaines caractéristiques du crédit capitaliste qui nous permettront dans un premier temps de mettre en lumière la participation de l'hypothèque à la reproduction élargie du capitalisme par la transformation de la propriété foncière en capital fixe (section 6.3.2). Nous examinerons par la suite le rôle de l'hypothèque dans l'expansion du marché de l'immobilier résidentiel qui accompagne cette transition historique (section 6.3.3). Cette deuxième partie s'inspirera comme au chapitre précédent de l'exemple canadien.

### 6.3.1 Le crédit capitaliste et la production industrielle de masse

Telle que nous la connaissons aujourd'hui, l'hypothèque est apparue dans le contexte général des mutations du crédit accompagnant l'avènement du capitalisme. La section précédente consacrée au *mortgage* anglais nous a permis d'illustrer la dimension usuraire de la relation hypothécaire féodale, de par le rapport de subordination complet du débiteur qu'elle instituait. Cette propriété fondamentale du *mortgage* était en quelque sorte le reflet des rapports de dépendance directs qui définissaient le monde féodal. Elle n'était donc pas spécifique aux contrats d'hypothèques, mais elle déterminait également la nature de l'ensemble des relations de créance au Moyen-Âge. Ce caractère usuraire de la relation financière féodale a aussi été souligné par Marx au chapitre XIX du Livre III du *Capital* dans ses *Remarques sur l'usure précapitaliste*. Même s'il ne traite pas directement du prêt hypothécaire, ce chapitre discute des distinctions fondamentales entre le crédit précapitaliste et le capital portant intérêt, c'est-à-dire celui qui est produit par le capital. La description plus générale qu'il fait de la spécificité historique du crédit capitaliste nous permettra de mieux saisir celle de l'hypothèque, dont elle ne constitue en fait qu'une sous-catégorie.

Selon Marx, le capital usuraire précapitaliste a revêtu deux formes caractéristiques. Il s'agissait soit d'un crédit offert à un seigneur pour satisfaire ses goûts pour le luxe et soutenir ses dépenses somptuaires, ou soit d'un prêt octroyé à un petit producteur qui avait besoin d'argent pour subvenir à ses besoins ou pour faire face à ses obligations féodales (Marx, 1968, p. 1267). Dans les deux cas, il prenait appui sur et avait pour condition la capacité du créancier à s'approprier, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un seigneur, les surplus d'une production à petite échelle et réalisée par des paysans et artisans propriétaires de leurs moyens de production (ibid, p. 1269). Le capital usuraire se greffait alors de l'extérieur à un mode de production qui pouvait fonctionner sans lui. Tel un « parasite », il y « adhère [rait] et le rend[ait] misérable » (ibid). Son action ne changeait pas la production féodale, mais, en dévorant « tout ce qui revient en excédent des stricts besoins subsistances des producteurs » (ibid, p. 1268), il la rendait plus exigeante pour les paysans qui voyaient s'ajouter à la pression des redevances féodales celle des usuriers. La relation de crédit précapitaliste revêtait dans ce contexte un caractère « auto-finalisé » puisqu'elle n'était « orienté[e] que par ses propres finalités », à savoir « l'accumulation d'un trésor monétaire

par la multiplication des relations financières rapportant intérêt » (Pineault, 2002, p. 152). Ainsi, Marx dira que les usuriers n'avaient pour unique limite que la solvabilité des débiteurs ou encore la résistance qu'ils étaient en mesure de leur opposer (Marx, 1968b, p. 1272).

L'avènement du capitalisme bouleverse de deux manières les conditions de réalisation du crédit. D'une part, le capital transforme l'identité du débiteur. Celui-ci n'est plus un seigneur, qui a disparu en même temps que les rapports de propriété féodaux, ni un producteur direct de type féodal puisqu'il n'est plus en position de produire par lui-même et donc de devoir emprunter personnellement pour s'adonner à ses activités (Pineault, 2002). Le rôle du débiteur est désormais comblé par l'entrepreneur capitaliste qui s'affirme aux termes de ces transformations en tant que nouveau maître de production et qui, pour pouvoir agir comme tel, a parfois besoin de recourir au crédit. D'autre part, la transition au capitalisme renverse le rapport de dépendance que comporte la relation de créance. L'allègement des contraintes pesant sur le débiteur est, comme nous l'avons vu, le résultat de la dénonciation du caractère usuraire des conditions de crédit féodales et se traduit par la subordination du créancier à la capacité du débiteur à utiliser productivement aussi bien l'argent prêté que les biens qu'il donne en garantie. Les critiques auxquelles fait face l'usure précapitaliste ne visent donc pas l'abolition du crédit, mais sa justification en tant que pratique soumise aux structures d'accumulation capitalistes (Marx, 1968b, p. 1274).

La fonction particulière du crédit dans ce nouveau contexte est, selon Marx, d'accélérer le processus de reproduction du capital (ibid, p. 1174). Plus précisément, il réduit la durée des phases de la circulation marchande. Le capital est, rappelons-le, mû par une dynamique historique (de transformation-reconstitution) qui soumet l'activité sociale aux exigences d'auto-expansion de la valeur et de la réduction du temps de travail socialement nécessaire. Ces pressions qui s'exercent sur la sphère de la production favorisent l'accroissement de la productivité du capital qui, du point de vue du capitaliste individuel, ne peut être validé sous la forme d'un profit, ni par la suite réinjecté dans le procès de production, que si le surplus de valeur généré dans ces conditions est d'abord réalisé dans la sphère de la circulation. Or, comme le souligne Hilferding (1970) dans *Le capital financier*, un délai s'interpose entre le moment où le capital produit de la valeur et celui où celle-ci revient au capitaliste sous la forme d'argent qu'il peut investir à nouveau pour relancer la production. Pour éviter

d'interrompre la production pendant la phase de la circulation marchande, le capitaliste peut emprunter à un créancier la somme qu'il s'attend à éventuellement recueillir de la vente de ses produits pour l'investir immédiatement dans ses activités productives et ainsi accroître ses perspectives de profit. La poursuite ininterrompue de la production que permet le recours au crédit se traduit alors par une augmentation des marchandises à écouler, c'est-à-dire par la nécessité d'élargir les marchés et donc par le besoin d'accroître et d'allonger la durée du crédit devenu indispensable à la reproduction de ce mouvement (Marx, 1968, p. 1203-1204).

Cette brève présentation de la spécificité du crédit capitaliste nous permet de mettre en évidence le rôle nouveau qu'il remplit. En fait, la soumission du créancier aux impératifs du capital fournit les conditions de formation d'un crédit fondé sur l'anticipation des fruits que ce prêt rapportera après avoir été lancé dans une ou plusieurs phases de l'accumulation capitaliste. La particularité de cette créance n'est pas de représenter un pari sur l'avenir. Il s'agit d'une propriété que partagent également les formes précapitalistes de crédit. Le crédit capitaliste se caractérise plutôt par la garantie *ex post* qu'il trouve dans les produits de l'activité qu'il permet de financer. Si, dans la Rome antique comme dans l'Angleterre féodale, le créancier cherchait une protection supplémentaire dans la constitution d'une sûreté (personnelle ou réelle) à partir d'un bien ou d'un réseau communautaire dont disposait déjà le débiteur, l'inversion du rapport de subordination à l'intérieur de la relation financière capitaliste rend possible la création d'une sûreté pour le capital qui apparaît après coup, suite à l'investissement de la somme prêtée dans le procès d'accumulation capitaliste. Ainsi, dans l'exemple donné par Hilferding, le remboursement du capital portant intérêt investi dans le circuit productif est garanti par une vente éventuelle de marchandises. Les prêts hypothécaires résidentiels fonctionnent de la même façon. Ceux-ci sont protégés par la valeur marchande des biens immeubles qu'ils permettront aux débiteurs d'acquérir et non par des biens que ces derniers possèdent déjà. La principale différence entre le capital usuraire et le crédit capitaliste réside donc pour Marx dans les « conditions nouvelles dans lesquelles il fonctionne » (ibid, p. 1274), plutôt que dans la nature même de cette activité :

C'est, conséquemment, le caractère totalement nouveau de l'emprunteur qui affronte le prêteur d'argent. Si un homme sans fortune obtient du crédit en tant qu'industriel ou commerçant, c'est qu'il inspire confiance : on s'attend à ce qu'il agisse en capitaliste et s'approprie, moyennant le capital prêté, du travail non payé. On lui accorde du crédit en sa qualité de capitaliste en puissance. Les apologistes du capital

s'émerveillent volontiers de ce qu'un homme sans fortune, mais énergique, sérieux, capable et ayant le sens des affaires, puisse de la sorte se muer en capitaliste : c'est que, en régime capitaliste, la valeur commerciale de chaque individu est estimée avec plus ou moins d'exactitude. Bien que cette circonstance fasse sans cesse entrer en lice un nombre inquiétant de nouveaux chevaliers d'industrie face aux capitalistes déjà installés, elle renforce néanmoins la domination du capital, élargit sa base et lui permet de recruter des forces toujours nouvelles dans les couches inférieures de la société. (ibid., p. 1274)

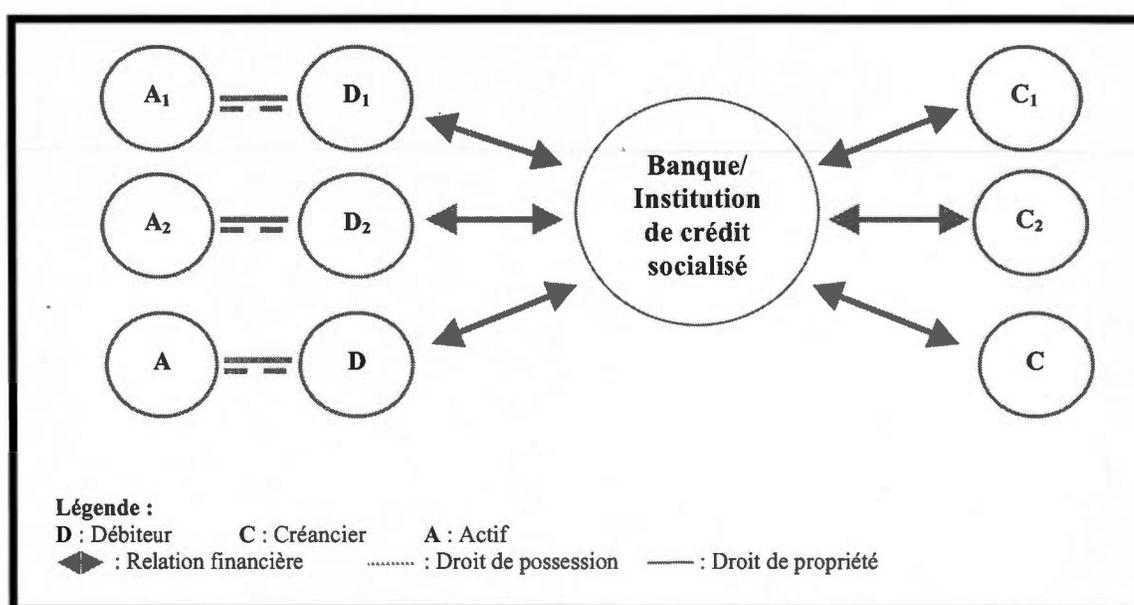
La spécificité du crédit capitaliste tient donc également dans cette dimension plus spéculative du capital portant intérêt qui transforme le débiteur en « capitaliste en puissance » et qui fonde ses espoirs de réalisation dans la capacité de ce dernier à se comporter en capitaliste. De cette manière, il permet d'accroître les forces sociales mises au service du capital, d'accélérer le mouvement de ce dernier et de valider la dynamique auto-expansionniste qui l'anime.

Nous savons maintenant que ce mouvement s'accompagne de la constitution d'une puissance sociale qui prend la forme d'un capital fixe. Cependant, l'acquisition de capital fixe devenue indispensable à la production de plus-value (relative) nécessite également l'immobilisation à long terme de fonds dont les capitalistes ne disposent pas toujours ou qu'il serait plus profitable d'affecter ailleurs. Le crédit fournit, dans ce contexte, une source supplémentaire de financement qui évite au capitaliste industriel d'engager dans un capital fixe des sommes substantielles qui ne lui reviendront que « goutte à goutte » (Marx, 1968a) et à long terme. Cette injection de capital portant intérêt dans la sphère de la production est rendue possible par l'espoir que suscitent les gains de productivité anticipés que générera le capital fixe. Considéré sous cet angle, le crédit capitaliste ne participe donc pas uniquement d'une certaine harmonisation entre les différentes phases du procès d'ensemble du capital (la production de la valeur et sa réalisation dans la consommation), mais également, et plus fondamentalement encore, de la reproduction de la dynamique même qui confère au capital sa directionnalité. Marx a moins insisté sur cette dernière dimension du capital portant intérêt. C'est plutôt dans les travaux d'Hilferding (1970) que l'on en retrouve une meilleure description. Nous en ferons d'ailleurs ressortir certains éléments qui permettront de saisir le rôle de l'hypothèque dans l'implantation d'un système de production industrialisé et massifié.

Avant d'aborder cette question, une autre précision s'impose sur la nature du crédit spécifiquement capitaliste. En perdant son autonomie vis-à-vis des rapports de production et en se développant comme pratique assujettie au capital, la relation de crédit n'a pas seulement été modifiée dans le but de libérer le débiteur-capitaliste des contraintes de la tradition féodale, mais elle a également fait l'objet d'un procès d'institutionnalisation qui a profondément transformé le statut du créancier. Ainsi, l'incorporation du crédit aux structures d'accumulation capitalistes et sa mutation en instrument de leur reproduction ont également été facilitées – si ce n'est rendues possible – par l'intégration des conditions dans lesquelles il se réalise au champ d'opération totalisant du capital. Plus précisément, le crédit est devenu une activité purement capitaliste à partir du moment où il a cessé d'être créé dans l'espace privé des relations interpersonnelles pour être socialisé sous la forme d'un capital bancaire. Selon Marx, le capital bancaire est « le produit le plus ingénieux et le plus accompli de l'économie capitaliste » (Marx, 1968b, p. 1279) parce qu'il intervient au même niveau que le capital, c'est-à-dire au niveau de la société dans son ensemble. Nous avons présenté ce caractère totalisant des rapports sociaux capitalistes à l'aide de la catégorie de la valeur qui agit comme une mesure de l'activité sociale totale. Sous l'effet de cette médiation, le taux de profit que retire chaque capital individuel n'est déterminé que dans son rapport à « la masse totale de surtravail que le capital total s'approprie » et par conséquent à l'activité productive de toute la société (ibid, p. 1280). Marx estime que seul le capital bancaire « permet au capital de réaliser son caractère social » (ibid), car il réunit toute l'épargne et tous les fonds inactifs pour les mettre à la disposition des capitalistes à la recherche de financement. Il socialise de cette manière les créances qui jusque-là procédaient d'ententes privées conclues entre deux individus et s'affirme en tant qu'intermédiaire financier entre tous les créanciers et

tous les débiteurs<sup>71</sup>. La nouvelle institution bancaire qui s'interpose entre les deux pôles traditionnels de la créance est donc un des vecteurs importants du renversement du rapport de subordination qui les unit et de son assujettissement aux exigences de reproduction de la valeur.

Figure 6.2 La relation hypothécaire capitaliste



La socialisation du crédit par le capital bancaire entraîne une autre conséquence, cette fois sur la grandeur du financement mis à la disposition du capital et donc, sur le support qu'il peut offrir à son développement. L'importance du capital qui est désormais rassemblé entre les mains du capital bancaire lui confère une capacité d'investissement que ne possédait pas

<sup>71</sup> Le rôle du capital bancaire ne se limite pas à celui d'intermédiaire entre débiteurs et créanciers que lui a attribué Marx. Son pouvoir d'investissement réside avant toute chose dans sa capacité de création monétaire, c'est-à-dire dans le pouvoir légal dont il dispose de produire de la monnaie de crédit *ex nihilo* sur la simple promesse de remboursement des débiteurs. Dans la perspective institutionnaliste développée par l'économiste John Maynard Keynes, ce pouvoir précéderait même celui dont jouissent également les banques de mobiliser l'épargne. En ce sens, et contrairement à la conception orthodoxe du capital bancaire, les crédits émis par les banques seraient à l'origine des revenus qui leur reviennent éventuellement sous la forme de dépôts, et non l'inverse (Lavoie, 2004).

l'usurier individuel. L'augmentation du pouvoir de financement du capital portant intérêt permet l'accroissement des sommes injectées dans l'accélération des diverses phases de la reproduction du capital. Elle précipite par la même occasion le développement des forces productives qui, dans la production industrielle, se matérialisent sous la forme d'un capital fixe. À mesure que se généralise cette production industrielle, grâce notamment à la masse de capital bancaire disponible, les besoins en capital fixe se diffusent et, de la même façon, le recours au crédit pour le financer. Il en résulte que la participation du crédit à l'essor du capitalisme le rend toujours plus essentiel à l'expansion de ce mode de production.

### 6.3.2 Le recours à l'espace comme levier de l'expansion du capital industriel : l'obligation hypothécaire (*mortgage bond*)

Pour Hilferding (1970), cette nouvelle dépendance du capital industriel à l'égard du capital bancaire se manifeste dans l'emprise exercée par ce dernier non plus uniquement sur les différentes étapes de la circulation du capital, mais surtout sur la sphère de la production (Hilferding, 1970, p. 127 et ss.). Selon lui, le recours plus fréquent au crédit pour financer des investissements en capital fixe change la nature du rapport des banques aux entreprises. Le capital fixe étant une marchandise particulière dont la valeur d'usage ne se réalise qu'à long terme, les prêts octroyés pour l'acquérir doivent également être de plus longue durée. L'achat à crédit de capital fixe a donc pour effet d'allonger la période au cours de laquelle l'entreprise est liée au capital bancaire, c'est-à-dire le temps au cours duquel celui-ci a le droit de s'approprier une partie de ses revenus sous la forme d'un intérêt. Le pouvoir que développe ainsi le capital bancaire n'apparaît pas seulement de l'allongement de la relation juridique qui l'unit à l'entreprise, mais de ce qu'il détient un droit sur le moyen de production par lequel le capital s'approprie du travail humain passé et le recompose pour en accroître la productivité. Par conséquent, en s'imposant comme intermédiaire incontournable pour l'acquisition de capital fixe, le capital financier socialisé « se présente maintenant comme une condition de possibilité de mise en œuvre de la production capitaliste sur une base élargie et intensive » (Pineault, 2002, p. 176). Pour le dire autrement, le crédit bancaire permet au capital de s'emparer de l'espace et de l'intégrer à sa logique productive.

Ces observations qui lient la possibilité de la reproduction élargie du capital à la disponibilité d'un capital bancaire qui prend l'espace de la sphère productive en garantie nous permettent d'envisager une première utilité proprement capitaliste au prêt hypothécaire. À la lumière de la description présentée plus haut des transformations du *mortgage* anglais à la fin du Moyen-Âge, il semble que l'avènement du capitalisme ait produit sur l'hypothèque les mêmes changements que sur le crédit en général en assujettissant la possibilité de remboursement du créancier à la capacité du débiteur à se comporter en capitaliste. Dans la *common law*, cette mutation du rapport de dépendance hypothécaire est le fruit de l'intervention des tribunaux d'*equity*, tandis que dans le droit français, elle s'est manifestée vers la fin du Moyen-Âge dans la popularité et la croissance spectaculaire du recours à l'hypothèque au détriment des autres formes de sûretés réelles héritées du droit romain que sont l'aliénation fiduciaire et le contrat de gage (Lepointe, 1954; Thiveaud, 1993). Une fois socialisée par le capital bancaire et financier, l'hypothèque capitaliste peut, comme toute forme de crédit, elle aussi servir de levier à l'expansion du capital. Elle permet plus spécialement de financer l'acquisition ou la construction des immeubles et infrastructures qui entrent dans la composition de l'espace qui, à son tour, intervient dans la réalisation de toutes les étapes du procès d'accumulation capitaliste. Cette créance fondée sur la protection « réelle » et rigoureuse que procure l'espace trouve ainsi une première application dans la sphère de la production où elle serait tout particulièrement adaptée à la formation du type de crédit qui rend possible la constitution d'un capital fixe.

Même si le terme « hypothèque » est plus fréquemment employé dans le secteur résidentiel et renvoie habituellement aux emprunts que doivent contracter les ménages désireux de s'acheter une maison, il est important de souligner que les prêts industriels ou commerciaux qui prennent appui sur la valeur actuelle ou anticipée du capital fixe d'une entreprise procèdent de la même logique. D'ailleurs, le Code civil du Québec n'exclut pas le recours à ce type de prêt pour le financement d'opérations industrielles. À cette fin, il distingue deux types de biens immeubles pouvant faire l'objet d'une hypothèque, les immeubles par nature et les immeubles par destination, qui, comme nous l'avons plus précédemment, constituent également les deux types de biens fonds entrant dans la définition de la propriété foncière. Les premiers sont ceux qui par leur nature sont immobilisés au sol. Ce sont les fonds de terre,

les bâtiments ainsi que tous les matériaux qui en permettent la construction, « lorsqu'ils en deviennent partie intégrante et nécessaire (murs planchers, réseaux électriques, système de chauffage...) » (Caron et Binette, 1991, p. 56). Les seconds sont des biens meubles qui ne deviennent immeubles que lorsqu'ils répondent à certains critères. Ils doivent entre autres être placés « à perpétuelle demeure » sur un immeuble par nature qui appartient à la même personne et qui sera « aussi assujetti à l'hypothèque » (ibid). De plus, ils doivent y être fixés de telle sorte qu'on ne pourrait les en retirer sans du même coup « briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils [sont] attaché[s] » (ibid, p. 57). La catégorie des immeubles par destination peut par exemple comprendre les systèmes téléphoniques et informatiques d'un bâtiment ainsi que des biens tout aussi mobiles que des camions, tracteurs et machines, tant qu'ils répondent aux conditions précédentes qui en font des « ustensiles » du fonds principal (ibid). On retrouve alors dans cette description des biens qui peuvent être hypothéqués la traduction juridique de la définition marxienne du capital fixe qui ne se limite pas aux objets physiques dont la nature propre les condamne à l'immobilité, mais qui inclut également tous ceux qui ont été incorporés au procès de production par l'usage (du travail passé) et qui en sont devenus indissociables. C'est parce qu'ils sont utilisés productivement en ces lieux qu'ils en deviennent inséparables et qu'ils contribuent à en définir l'identité. Ainsi, le prêt hypothécaire n'admet pas uniquement les biens immeubles qui entrent dans la composition de la propriété foncière résidentielle, mais aussi ceux qui peuvent être employés comme capital fixe.

De plus, ces précisions sur la nature des biens qui peuvent faire l'objet d'une hypothèque nous indiquent que, dans la sphère productive, cette pratique ne se restreint pas aux seules activités d'acquisition ou de construction d'un capital fixe. Le prêt hypothécaire permet également au capitaliste d'utiliser un capital fixe qui est déjà en sa possession comme une source nouvelle de liquidité. En effet, celui-ci peut constituer une sûreté sur les immeubles par nature et par destination qu'il détient afin d'obtenir en échange de la monnaie de crédit qu'il pourra par la suite affecter à l'expansion de ses activités commerciales ou à l'augmentation de la productivité du capital investi dans ses opérations de production. Il s'agit d'une pratique assez fréquente à laquelle ont recours de nombreuses entreprises qui, pour assurer leur démarrage ou leur croissance, contracteront des prêts garantis par la valeur

de leurs actifs, et plus particulièrement leurs actifs immobiliers qui ont également l'avantage d'offrir une protection matérielle au créancier.

Le prêt hypothécaire ainsi utilisé à des fins capitalistes est même l'un des instruments financiers sur lesquels repose la généralisation des nouveaux rapports de propriété qui dominent le capitalisme contemporain. Il est important de souligner ici, sans toutefois nous attarder longuement à cette question, que le capitalisme actuel se distingue de ses phases antérieures par la place prédominante occupée par la corporation à titre de mode de propriété caractéristique d'un nouveau régime de croissance « tiré » par le capital financier<sup>72</sup>. La corporation se démarque de l'entreprise bourgeoise traditionnelle notamment par le fait qu'elle en socialise la propriété, c'est-à-dire qu'elle la fractionne « en titres échangeables en tant que marchandises financières » (Pineault, 2004, p. 4). Cette financiarisation de l'entreprise capitaliste permet également à la corporation de trouver sur les marchés financiers une autre source de financement, différente du financement bancaire, au moyen de l'émission de titres obligataires. Les obligations sont des titres à échéance que les corporations vendent sur les marchés financiers en échange de paiements ponctuels d'intérêt. Afin de protéger les acheteurs d'obligations d'un éventuel défaut dans le versement des intérêts qui leur sont dus, ces titres sont garantis par la valeur des actifs de la corporation. Au Québec, l'exécution des paiements obligataires est plus précisément assurée par la constitution préalable d'une hypothèque conditionnelle à la mise en vente de ces titres de créance sur les marchés financiers. Cette hypothèque est créée dans l'acte de fiducie qui donne une existence juridique à la corporation et engage cette dernière à donner ses biens, présents ou futurs, « à la garantie du remboursement d'obligations qu'elle consentira plus tard » (Caron et Binette, 1991, p. 49). Cette hypothèque est donc contractée de manière conditionnelle et ne devient effective qu'au moment de l'émission des obligations. Dans ce cas, la constitution d'un prêt hypothécaire est une exigence que doivent remplir les corporations pour pouvoir bénéficier des importantes possibilités de financement offertes par les marchés financiers. Ainsi, même si cette créance n'a pas été un facteur essentiel dans

---

<sup>72</sup> L'expression est empruntée à l'économiste Robert Boyer (2000).

l'émergence de la corporation, elle est aujourd'hui un élément déterminant de sa diffusion en tant que rapport de propriété dominant du capitalisme financiarisé.

### 6.3.3 L'apport de la théorie keynésienne à l'étude du crédit capitaliste

À ces précisions données par Marx (1968) et Hilferding (1970) sur les propriétés de la relation de crédit capitaliste, il nous faut également en ajouter d'autres qui ont été apportées après eux par le champ d'études économiques institutionnalistes (ou hétérodoxes) inauguré par les travaux de Maynard Keynes (1969). Selon cette école de pensée, le rôle du capital bancaire ne se limite pas, comme le laissait entendre Marx et comme le suppose encore aujourd'hui l'économie néoclassique, à jouer les intermédiaires entre débiteurs et créanciers. Son pouvoir d'investissement dans l'accumulation capitaliste qui lui permet d'en accélérer le mouvement réside avant toute chose dans sa capacité de création monétaire, c'est-à-dire de production d'une monnaie de crédit *ex nihilo* sur la simple promesse de remboursement des débiteurs. Cette particularité du capital bancaire réalise une autre inversion par rapport à la relation financière précapitaliste. Ce renversement se traduit dans des pratiques créancières qui ne sont plus nécessairement fondées sur la possession préalable par le créancier de réserves monétaires, mais sur l'engagement du débiteur à utiliser productivement l'argent prêté en vue de restituer une partie de ses profits à la banque (Aglietta, 1976, p. 281). Le système bancaire est alors à l'origine d'une offre de monnaie endogène créée par les besoins du capital en crédit et qui, à l'inverse des idées de la théorie économique néoclassique sur cette question, précède la capacité des banques à mobiliser une épargne salariale et capitaliste. Cette monnaie de crédit est au contraire la condition des revenus qui reviennent par la suite à ces institutions sous la forme de dépôts. Cette caractéristique de la créance et du système monétaire institués par le capital bancaire se résume dans l'expression chère à la tradition keynésienne selon laquelle « les crédits font les dépôts » (Lavoie, 2004, p. 55).

Le pouvoir de création monétaire dont jouit le capital bancaire apparaît plus précisément des nouveaux besoins et des nouvelles possibilités qui naissent de la formation d'une relation de créance spécifiquement capitaliste. En fait, en mettant fin au rôle parasitaire du prêteur et en assujettissant ce dernier au procès de valorisation du capital, l'inversion capitaliste du lien de dépendance entre créateur et débiteur crée aussi la possibilité d'une activité de crédit qui

prend la forme « d'une assignation sur une valeur future » (Aglietta, 1976, p. 281). Autrement dit, ce n'est que parce que le capital est devenu maître de la production, c'est-à-dire l'unique moyen de générer des revenus (une plus-value), que son activité peut être anticipée sous la forme d'un prêt ne nécessitant plus l'existence d'un capital monétaire déjà disponible. Ce renversement du rapport de créance peut alors donner lieu à la constitution d'un crédit *ex nihilo* (ibid). Cette opération est également facilitée par la fonction centralisatrice exercée par le capital bancaire qui fait porter à l'ensemble des créanciers et débiteurs qu'il réunit le risque de la création monétaire. La socialisation du crédit par les banques les assure de recevoir éventuellement sous la forme de dépôts les fruits créés par leurs prêts dont elles pourront par la suite se servir comme fonds de réserve. Elle place celles-ci dans une position nouvelle que l'on peut difficilement assimiler à celle du créancier traditionnel, au sens où nous l'avons jusqu'ici entendu, en tant qu'individu engagé dans une relation contractuelle personnelle avec un débiteur. En effet, la monnaie de crédit créée de toute pièce par la banque constitue une promesse de payer qu'elle « n'a pas à honorer », mais qui sous cette forme peut malgré tout être employée productivement par son destinataire (le débiteur) comme instrument d'investissement (ibid, p. 282). La banque n'agit donc pas comme un créancier traditionnel qui possède quelque chose que l'emprunteur n'a pas (de l'argent). Elle dispose de la faculté de produire l'argent, que ni elle, ni le débiteur ne détiennent, en s'endettant par rapport à elle-même et en lançant cette dette dans le procès d'accumulation capitaliste afin qu'elle y soit utilisée comme monnaie.

Il résulte de cette transformation du crédit que la capacité de création monétaire des banques n'est en principe limitée que par la demande pour celui-ci. Par contre, il ne suffit pas simplement à ceux qui souhaitent obtenir du crédit d'en faire la demande pour que les institutions financières consentent à l'accorder. En effet, il arrive fréquemment qu'elles refusent les requêtes de prêt qui leur sont adressées. Il s'agit d'un paradoxe auquel la théorie économique de tradition keynésienne a trouvé une explication en mettant de l'avant les facteurs politiques et culturels qui entrent dans le choix des banques d'offrir ou non du crédit à certains demandeurs. Ainsi, les critères qui interviennent dans cette décision ne sont pas déterminés dans le seul cadre de la relation personnelle créancier-débiteur, mais renvoient plus largement à un ensemble de références socialement partagées qui guident les banquiers

dans leur évaluation de l'éligibilité des emprunteurs au crédit. La stabilisation et la généralisation de ces critères se traduisent par la formation d'une norme d'interprétation, ou d'une convention, qui dans ce cas vise à juger de la capacité éventuelle des demandeurs de prêt à remplir leurs obligations financières. La convention définissant la demande solvable de crédit (*creditworthiness*) s'appuie, selon Lavoie, sur une méthode de classification des emprunteurs en fonction du risque qu'ils représentent, de leur histoire personnelle, de leurs antécédents de crédit et de leur relation avec la banque (Lavoie, 2004, p. 65). Ces critères ne sont pas figés dans le temps. Ils évoluent en même temps que les idées de la société sur le crédit et que l'encadrement juridique que l'État lui fournit. Par exemple, nous verrons plus loin dans ce chapitre que l'implantation d'une consommation de masse pour soutenir la surproduction capitaliste a nécessité au cours du 20<sup>e</sup> siècle que soient abolis les obstacles juridiques et moraux à l'extension aux ménages salariés du crédit à l'habitation. La financiarisation de l'immobilier étudiée au chapitre VII exigera quant à elle une modification de la convention sociale de solvabilité réduisant l'importance accordée au revenu de l'emprunteur au profit d'une évaluation de son aptitude à gérer de manière entrepreneuriale et spéculative ses obligations financières.

#### 6.3.4 La socialisation du crédit hypothécaire et l'essor du marché de l'immobilier. L'exemple du Canada

Les travaux de Marx (1968) ainsi que les éclaircissements que nous avons trouvés chez Hilferding (1970) dans la théorie keynésienne ont mis en lumière l'importance acquise par le crédit avec l'avènement du capitalisme. Nous nous sommes jusqu'ici intéressé aux transformations du crédit et de l'hypothèque dans la sphère de la production. Il nous reste maintenant à en analyser les incidences sur la sphère de la circulation. Nous insisterons maintenant sur les mutations de la relation hypothécaire qui ont soutenu l'évolution de la propriété foncière résidentielle présentée dans la deuxième partie du chapitre V et qui a graduellement permis d'en élargir l'accessibilité pour en faire un fonds de consommation capitaliste.

Par souci de continuité avec ce qui précède, notre examen des pratiques financières qui sont apparues au 19<sup>e</sup> siècle pour appuyer la formation d'un marché de l'immobilier sera également

inspiré de l'exemple canadien. Nous ne souhaitons pas présenter ici l'ensemble des pratiques hypothécaires qui avaient cours à ce moment. Jusque dans les années 1950, la majorité des transactions hypothécaires au Canada s'effectuait entre individus (Weaver, 1991, p. 283). Ces opérations ne faisaient intervenir que dans une moindre proportion les institutions de crédit socialisé qui étaient beaucoup plus actives dans le secteur des prêts commerciaux et industriels. Malgré leur importance, nous laisserons de côté ces transactions interpersonnelles pour insister sur l'évolution des premières entreprises spécialisées dans les prêts hypothécaires qui ont également fait leur apparition à cette époque. Bien qu'elles aient été marginales dans l'ensemble du marché hypothécaire, ces entreprises ont servi de modèle à d'autres institutions financières, telles que les fiducies de prêts (*trust and loan*) et les compagnies d'assurance, qui prendront leur relais à partir de la fin du 19<sup>e</sup> siècle et qui deviendront jusque dans les années 1950 des acteurs centraux du marché canadien de l'immobilier. En plus d'avoir contribué à soutenir d'importants efforts de construction résidentielle, particulièrement dans les villes industrielles en pleine expansion, ces sociétés et institutions financières ont surtout été à l'origine de changements législatifs qui ont à la fois permis de libérer le crédit hypothécaire des restrictions anciennes sur le taux d'intérêt qui limitaient son accroissement et de créer de nouvelles structures de mobilisation de l'épargne internationale destinées à appuyer la construction domiciliaire nationale. Ce faisant, elles ont également jeté les premières bases d'un système de crédit hypothécaire institutionnalisé sur lequel le Gouvernement du Canada fera reposer sa politique nationale de l'habitation visant à sortir le pays de la Grande Dépression. Cette politique fera connaître un véritable essor au marché de l'immobilier qui s'affirmera comme instrument central de la croissance économique et comme vecteur essentiel de la consommation de masse (section 6.4).

Le principal obstacle qui se pose à l'étude de l'évolution des hypothèques au Canada provient de la coexistence sur ce territoire de deux systèmes juridiques, le droit civil de tradition française et la *common law* anglaise, qui, nous le savons maintenant, ne partagent pas la même conception de l'hypothèque. La principale différence entre les définitions que donnent ces deux traditions juridiques de l'hypothèque tient à ce que cette dernière implique dans le droit anglais un transfert de la propriété de la chose donnée en gage au créancier, alors que ce transfert est absent du droit français. La nature adaptative de la *common law* a cependant

développé des moyens de résoudre ce problème qui, d'une part, nuisait à la constitution de l'hypothèque comme relation de crédit capitaliste et d'autre part, à l'uniformité des pratiques sur le territoire canadien, en lui donnant pratiquement les mêmes effets que l'hypothèque de droit civil<sup>73</sup>.

Une autre difficulté découle du peu de documentation disponible sur la question. Nous savons que le système hypothécaire canadien a subi une forte influence anglo-saxonne. Cette influence a d'abord été britannique et s'est progressivement américanisée au tournant du 20<sup>e</sup> siècle. Cependant, il serait réducteur de supposer que le système hypothécaire canadien résulte d'une importation en bloc des pratiques développées dans ces deux pays. Dans certains cas, ces pratiques se sont heurtées à d'importantes résistances locales. Par exemple, bien que le Canada ait hérité des lois britanniques (à l'exception du Québec), il aura fallu attendre que la province du Haut-Canada se dote d'une cour de Chancellerie – un tribunal d'*equity* – sanctionnant le droit de rachat du débiteur hypothécaire (ibid, p. 246-253; Weaver, 1990). Avant cela, on estimait que la création d'un tel tribunal serait coûteuse, inadaptée à la colonie et que le droit de rachat créerait une trop grande injustice à l'endroit du créancier en le forçant à accorder une période de grâce au débiteur défaillant. Au Bas-Canada, les résistances face à l'implantation du régime hypothécaire britannique ont pris la forme d'une forte opposition à l'enregistrement des actes hypothécaires, une procédure pourtant essentielle à la formation d'un marché foncier (chapitre V). L'enregistrement des actes hypothécaires y a été freiné par la persistance de droits seigneuriaux français, particulièrement le droit de douaire, qui nuisait à la pleine aliénabilité des biens fonds. L'implantation de ce système se fera au terme de houleux débats et en deux étapes. Dans un premier temps, un registre des titres de propriétés sera créé en 1830 pour le seul secteur des Cantons de l'Est, où le système foncier anglais était en vigueur. Il ne sera étendu à l'ensemble de la province que dans un second temps, en 1841, après qu'une partie de l'élite

---

<sup>73</sup> Deux ajustements y ont essentiellement été apportés pour rapprocher le *mortgage* de l'hypothèque de droit civil. D'une part, les contrats de *mortgage* sont aujourd'hui accompagnés d'une clause autorisant le débiteur à rester en possession du bien donné en garantie. D'autre part, la mise en oeuvre canadienne des principes de la *common law* en est progressivement venue à assimiler le *mortgage* à une charge, qui est un autre type de créance gagée sur un bien fonds, mais qui ne transfère pas la propriété de ce bien au créancier (Roach, 1991).

canadienne française se fût convertie aux vertus du libéralisme économique (Normand et Hudon, 1990).

Enfin, la double influence française et britannique qui a marqué le développement du droit canadien a aussi modelé l'évolution des institutions financières spécialisées dans le crédit hypothécaire. Celle-ci n'a, selon les régions, pas suivi la même trajectoire, ce qui en complique une fois de plus l'étude. Ainsi, les entités qui ont soutenu l'expansion du marché de l'immobilier au 19<sup>e</sup> siècle n'ont pas été les mêmes au Haut et au Bas-Canada puis, après la Confédération, au Canada anglais et au Québec. Dans les provinces anglophones, la socialisation de la finance immobilière est l'œuvre des sociétés de construction, particulièrement en Ontario qui en a en quelque sorte été le bastion, alors que le Québec a quant à lui opté pour le modèle français des institutions de crédit foncier (Moscovitch, 1983, p. 522)<sup>74</sup>. Dans le cadre de ce bref exposé, nous nous limiterons à la présentation du cas ontarien. Même s'il ne nous permettra pas de dresser un portrait complet de la diversité des pratiques en matière de prêt hypothécaire, celui-ci est, selon l'historien Weaver et le juriste Doucet, sans doute le plus évocateur des transformations qui s'amorcent à cette époque et qui auront plus tard un effet structurant sur ce secteur d'activité dans tout le pays.

Avant d'examiner la contribution des différents acteurs institutionnels ontariens dans la transformation du mode de financement hypothécaire et, de manière générale, des opérations immobilières au Canada, il nous faut insister brièvement sur des débats qui ont eu cours au milieu du 19<sup>e</sup> siècle et qui ont débouché sur l'abolition des restrictions sur les taux d'intérêt, une mesure qui a par la suite grandement favorisé l'essor du crédit immobilier socialisé. Au cours des décennies 1840 et 1850, des voix de plus en plus nombreuses se sont fait entendre pour réclamer la révocation de la loi canadienne qui limitait à six pourcent le taux d'intérêt exigible pour toute transaction financière et qui prévoyait de sévères pénalités pour les contrevenants (le paiement d'une amende et l'annulation complète du contrat de créance). Cette lutte a essentiellement été l'œuvre de notables, entrepreneurs et hommes politiques

---

<sup>74</sup> Le Québec se distinguera aussi à partir du début du 20<sup>e</sup> avec la fondation des Caisses populaires Desjardins qui, aujourd'hui, encore dominant le secteur des prêts hypothécaires. Cette institution financière profitera de notamment de l'absence des banques dans ce secteur jusque dans les années 1950 pour y asseoir ses positions.

ontariens<sup>75</sup> – leurs vis-à-vis québécois étant, encore à cette époque, majoritairement favorables à l'imposition de restrictions sur les pratiques usuraires – qui jugeaient cette mesure incompatible avec le développement d'une économie spécifiquement canadienne (Weaver et Doucet, 1991, p. 256-259). Ces opposants à la réglementation des taux d'intérêt faisaient valoir trois arguments. Premièrement, ils estimaient que la loi de 1811 était inefficace, puisque plusieurs individus avaient développé des moyens de la contourner dans le cadre d'ententes de crédit de gré à gré. Deuxièmement, cette mesure contrevenait, disait-on, au droit naturel de chacun de mener ses affaires comme il l'entendait et de soumettre ses choix à la concurrence des décisions des autres. Enfin, et il s'agissait de l'argument le plus important, les adversaires d'une telle réglementation considéraient qu'elle constituait un frein à l'investissement, particulièrement étranger, et donc à la croissance de l'économie canadienne. Plus précisément, ils dénonçaient cette pratique parce qu'elle désavantageait le Canada par rapport aux États-Unis qui jouissaient de règles sur les taux d'intérêt beaucoup moins strictes. En somme, et pour reprendre les termes de l'analyse qui précède, ceux-ci alléguaient que la loi de 1811 constituait un obstacle de taille à la mobilisation et à la socialisation de l'épargne par les institutions financières et les empêchait par conséquent de supporter adéquatement l'expansion du capitalisme canadien.

Ces arguments ont progressivement eu gain de cause sur ceux qui souhaitaient le maintien des restrictions sur les taux d'intérêt et qui se portaient à la défense des agriculteurs que l'on voulait protéger de l'appétit de leurs créanciers. En 1853, une première loi a aboli les pénalités pour pratique usuraire tout en maintenant le plafond de six pourcent. Cet acte accordait cependant une seule exception à la *Upper Canada Trust and Loan Company*, fondée par John A. Macdonald et l'un des principaux artisans de la lutte contre la loi de 1811, à qui il était désormais permis d'offrir des prêts à huit pourcent d'intérêt. Les contrôles sur les taux d'intérêt ont par la suite été supprimés en 1858, mais ont subsisté pour les institutions financières, surtout les banques dont on se méfiait du pouvoir important et qui, jusqu'en 1866, ont été limitées à des taux de sept pourcent (ibid, p. 320). Les seules qui semblent avoir

---

<sup>75</sup> Le plus célèbre d'entre eux est certainement John A. Macdonald, co-fondateur de la première fiducie de prêt canadienne, la *Upper Canada Trust and Loan Company*, et futur premier ministre du Canada.

dès le début échappé à ces contrôles sont les sociétés construction, des entreprises spécialement actives dans le financement hypothécaire et de la construction résidentielle, ce qui explique probablement pourquoi elles furent également les premières à investir le champ de la finance immobilière institutionnelle.

#### Des sociétés de construction aux compagnies de prêt

Les institutions financières qui ont contribué à l'essor du marché de l'immobilier résidentiel dans le Haut-Canada ne sont pas les mêmes que celles qui ont soutenu l'industrialisation de la production. En effet, le capital bancaire a, jusqu'en 1954, été absent des activités de financement hypothécaire résidentiel. La charte des premières banques canadiennes comportait une clause interdisant ce type de prêt (ibid, p. 517-518)<sup>76</sup>. Cette interdiction a par la suite été imposée par une loi fédérale adoptée en 1871, tout juste après un important effondrement du marché de l'immobilier qui avait mis en évidence, selon les observateurs de l'époque, l'incompatibilité de la structure de financement à court terme des banques avec l'investissement à long terme que constituait le prêt hypothécaire (Weaver et Doucet, 1991, p. 275). Cette mesure sera maintenue jusqu'en 1954. En l'absence des banques, trois autres institutions investirent le champ des prêts hypothécaires : les compagnies d'assurance, les compagnies de prêt et les sociétés de fiducie. Les premières ont, depuis le milieu du 19<sup>e</sup> siècle, toujours été présentes dans ce secteur d'activité, mais n'y ont joué un rôle de premier plan qu'à partir des années 1920 et n'ont pas initié de changements importants dans la structure de l'investissement immobilier (ibid, p. 253). Ces transformations sont plutôt venues des compagnies de prêts dont les développements ont par la suite pavé la voie à l'essor, vers la fin du 19<sup>e</sup> et le début du 20<sup>e</sup> siècle, des sociétés de fiducie. La création de ces compagnies de prêt représente un moment important de la formation d'un crédit hypothécaire socialisé, notamment de par les nouveaux pouvoirs de mobilisation et de centralisation des capitaux qui leur ont été donnés. C'est pourquoi nous limiterons notre étude de l'émergence du financement hypothécaire résidentiel spécifiquement capitaliste à l'analyse des conditions qui ont donné naissance à ces entreprises.

---

<sup>76</sup> La première banque canadienne est la Banque de Montréal et elle fut créée en 1817.

Les compagnies de prêts sont elles-mêmes le produit d'une forme encore plus ancienne d'entreprise, les sociétés de construction. Ces dernières ont été importées du Royaume Uni où elles sont apparues au 18<sup>e</sup> siècle. Elles ont été inspirées du modèle des sociétés de bienveillance ayant pour mission de soutenir les travailleurs face à la maladie ou la perte de revenu et de leur fournir un certain encadrement moral. Elles fonctionnaient à la manière d'une mutuelle recueillant l'épargne de leurs membres et avec laquelle elles achetaient des terres et des matériaux dans le but de construire des logements. Ces habitations étaient par la suite mises en location jusqu'à ce que la société ait réuni suffisamment de fonds pour acheter ou construire une maison à chacun de ses membres (Weaver et Doucet, 1991, p. 254). Il pouvait également arriver qu'au lieu de construire des logements, ces entités utilisent leurs fonds pour offrir des prêts hypothécaires à leurs membres (Moscovitch, 1983, p. 516). Dans les deux cas, les sociétés de construction devaient être dissoutes une fois leur mission remplie.

La majorité des sociétés de construction canadiennes ont été créées après la loi de 1846 qui a autorisé leur incorporation. Rapidement cependant, tout comme leurs équivalentes anglaises, elles furent tentées de modifier leur structure pour devenir permanentes. Deux facteurs motivèrent ce choix. D'une part, celles-ci faisaient face à une augmentation des demandes d'adhésion qui leur étaient adressées, ce qui repoussait sans cesse le moment de leur dissolution. D'autre part, pour accélérer le processus d'octroi de crédits hypothécaires à leurs membres, elles avaient également commencé à contracter des prêts auprès d'autres institutions financières ou individus. Elles s'obligeaient ainsi à l'égard d'autres personnes que leurs membres (physiques ou morales) et ne pouvaient par conséquent cesser leurs activités avant d'avoir également honoré leurs engagements envers ces dernières. Par contre, dans l'univers économique colonial plus restreint du Haut-Canada, les sociétés canadiennes de construction éprouvaient plus de difficulté que leurs contreparties anglaises à attirer les investissements nécessaires à leur fonctionnement permanent. Pour remédier à ce problème, plusieurs lois ont été adoptées après 1850 afin de leur donner les moyens de diversifier leurs sources de financement et plus particulièrement d'attirer des fonds en provenance de la métropole britannique. En cours de route, celles-ci ont progressivement perdu leur caractère

coopératif pour devenir des compagnies de prêts aux activités en plusieurs points semblables à celles d'une banque d'épargne.

En 1850, le gouvernement a modifié les critères d'adhésion aux sociétés de construction en autorisant les personnes morales à en détenir des parts. Comme le soulignent Weaver et Doucet (1991), ces mesures signifiaient que la participation dans ces compagnies ne devait plus uniquement être considérée comme un moyen de favoriser l'épargne, mais aussi comme un outil d'investissement (p. 260). En 1859, l'État accorda la permanence aux sociétés de construction. Il leur consentit également de nouveaux pouvoirs dont ceux de recevoir des dépôts, c'est-à-dire des fonds qui ne sont prêtés pour aucun autre service que le rendement qu'ils rapportent, et d'emprunter jusqu'à concurrence de 75 % de leur actif. Plus tard, une loi votée en 1874 permit aux sociétés dont le capital était supérieur à 200 000 \$ de prêter à n'importe qui, un individu ou une corporation, sans qu'il n'ait préalablement besoin d'en être membre ou de participer à son capital. Un autre volet de cette même loi autorisait finalement ces entreprises à émettre des obligations, ce qui réduisait considérablement leur dépendance à l'égard du financement provenant de leurs membres.

Ces mesures eurent rapidement les effets désirés. Même si les chiffres auxquels ils ont eu accès sont imprécis, Weaver et Doucet ont calculé qu'en 1897, la moitié des fonds dont disposaient les sociétés de construction ontariennes était britannique (ibid, p. 268). Cet afflux de capitaux a à son tour donné la possibilité à ces entreprises d'élargir leur offre de services financiers à des non-membres. Cette pratique a d'ailleurs été admise par la loi de 1874, mais fut réservée aux sociétés dont les actifs étaient les plus importants.

L'élargissement progressif du champ d'activité des sociétés de construction a eu pour conséquence d'en changer fondamentalement la vocation. Si, à l'origine, elles avaient vu le jour dans le but de mettre en commun l'épargne de petits travailleurs ou d'artisans et de financer de cette façon la construction d'un logement pour chacun, les changements dans la législation apportés par le gouvernement du Canada en avaient fait une destination de choix pour des investisseurs non pas à la recherche d'un logement mais d'un rendement et ce, sans égard à l'identité du bénéficiaire des services de cette entreprise, qu'il en détienne des parts ou non. La modification du statut de ces sociétés pour en faire des entités permanentes est

également révélatrice de ce changement de vocation. En effet, leur durée de vie limitée n'avait un sens que parce que l'activité pour laquelle elles avaient d'abord été créées avait elle aussi un début et une fin. Cependant, les balises temporelles imposées à ces sociétés perdaient peu à peu leur raison d'être à mesure que leur mission se transformait et qu'elle était de plus en plus soumise à l'exigence de la reproduction et de l'accroissement infini du capital financier investi dans le marché de l'immobilier ontarien. D'ailleurs, pour marquer cette transition, plusieurs sociétés de construction profitèrent de l'autorisation qu'elles avaient reçue du gouvernement provincial de l'Ontario en 1877 pour changer de nom. Ainsi, l'une des plus importantes, la *Canadian Permanent Building and Savings Society*, se donna une nouvelle appellation pour devenir la *Canada Permanent Loan and Savings Company* (ibid, p. 263). Dans ce nouveau nom, le terme « permanent » se rapportait au mot « loan », alors qu'anciennement il qualifiait le mot « building », témoignant justement de la nouvelle orientation temporelle que souhaitaient se donner ces entreprises. Aussi, ce changement d'appellation avait permis de remplacer le terme « society » par celui de « company » qui était, disait-on, moins associé aux visées mutualistes d'autrefois et davantage tourné vers les investisseurs que l'on souhaitait recruter. À partir de ce moment, presque toutes les sociétés de construction se désignèrent comme des compagnies de prêts (ibid).

Avec la transformation de leur structure, la finalité des sociétés de construction a également été modifiée, de telle sorte que leurs activités immobilières ont graduellement perdu leur caractère humaniste pour se spécialiser dans des investissements financiers soumis aux exigences de valorisation du capital, c'est-à-dire dans l'octroi de prêts hypothécaires capitalistes. Ce changement de vocation a plus précisément été rendu possible par des interventions publiques qui leur ont permis d'adopter une nouvelle structure de financement. Celle-ci a dans un premier temps opéré une déconnexion entre l'individu investisseur et le destinataire de son capital. En confiant son argent à un intermédiaire, celui qui prêtait son argent perdait son lien direct avec celui qui en bénéficiait. Il remettait entre les mains de la compagnie de prêt le choix du débiteur et obtenait en échange un droit sur les revenus de cette dernière. Il réduisait du même coup sa participation à celle d'un rentier dont l'intérêt dans une telle opération ne se limitait qu'au rendement qu'il pouvait en tirer. De plus, la modification de la structure de financement des entreprises leur a également donné les

moyens de rassembler des quantités plus importantes de fonds que lorsque leur financement était restreint aux bénéficiaires de leurs services. Ainsi, en élargissant le spectre des investisseurs qu'elles pouvaient accueillir – certains pouvant même provenir d'outre-mer – les compagnies de prêt amplifiaient leur capacité à soutenir la construction résidentielle et augmentaient par le fait même les occasions de générer des revenus provenant de leurs activités de prêt. À partir de ce moment, elles avaient donc tout avantage à accroître leur participation sur le marché de l'immobilier et à s'assurer qu'elle soit intégrée au procès d'accumulation du capital, à savoir au processus par lequel la valeur et les profits se forment dans les sociétés capitalistes. Le changement dans la structure du financement hypothécaire a de cette manière contribué à renforcer le caractère proprement capitaliste de cette pratique en en faisant le moteur d'une activité immobilière désormais préoccupée par la production de la propriété foncière la plus adéquate à l'expansion du capital. Nous avons montré au chapitre précédent que cette intégration plus grande de l'espace résidentiel à la dynamique d'accumulation capitaliste est, de manière plus générale, l'un des facteurs intervenant dans le processus de soumission réelle du travail au capital.

#### 6.3.5 Le système de crédit capitaliste et ses effets sur la relation hypothécaire

Avant d'aborder une autre phase importante de la constitution de l'hypothèque capitaliste, cette fois en tant qu'instrument financier permettant la mise en place de mécanismes de consommation de masse, il nous apparaît important de faire le point sur ce nouveau type de relation de crédit dont le développement semble avoir accompagné de près celui du capitalisme industriel.

Les explications qui précèdent ont montré que l'hypothèque capitaliste prenait forme dans le passage du crédit usuraire au capital portant intérêt. En effet, nous avons vu que le crédit qui était autrefois une activité « parasitaire » se greffant de l'extérieur au mode de production féodal devenait avec l'avènement du capitalisme une pratique intégrée et indispensable à son fonctionnement. Ce changement de vocation est rendu possible par un réaménagement de la relation sociale de créance (par l'inversion du rapport de dépendance qu'elle institue) et par sa socialisation sous la forme d'un capital bancaire ou, comme dans le cas du marché de l'immobilier canadien, d'un capital financier institutionnalisé (les compagnies et fiducies de

prêt, les compagnies d'assurances, etc.). Ce processus de socialisation transforme la nature de la relation de créance qui perd à partir de ce moment son caractère personnel. Elle se trouve désormais médiatisée par un capital bancaire qui s'interpose entre le créancier, qui n'a plus d'autre intérêt que le rendement potentiel de son investissement, et le débiteur, qui, pour honorer son engagement, n'a d'autre choix que d'engager la somme prêtée dans l'une ou l'autre des étapes du procès d'accumulation capitaliste. Ainsi, ce n'est qu'en réunissant tous les créanciers et tous les débiteurs que le capital financier parvient véritablement à soumettre leurs activités aux exigences de valorisation du capital.

Dans ce nouveau contexte, le crédit hérite également d'une nouvelle utilité. Grâce à ses pouvoirs de création monétaire et de mobilisation de l'épargne, il favorise l'accélération constante de la vitesse de rotation du capital, c'est-à-dire de la réduction du temps au cours duquel le capital parcourt les phases de la production et de la circulation avant de revenir à son point de départ sous une forme agrandie. L'hypothèque joue un rôle déterminant dans cette dynamique car elle réalise, par l'entremise du capital financier, l'articulation entre les dimensions spatiale et temporelle de l'activité capitaliste. Elle intervient dans la constitution d'un *spatial fix* ou encore d'un compromis entre les exigences contradictoires de fixité et de mobilité du capital. Rappelons-nous que dans l'espace de la circulation qui se déploie avec l'émergence du capitalisme industriel, cette contradiction se manifeste entre, d'une part, la nécessité de réduire le temps de rotation du capital et, d'autre part, le besoin de se fixer à long terme en un lieu. Cette fixation répond elle-même à deux exigences différentes, selon la sphère d'activité qui est visée. Dans la sphère de la production, le capital doit être immobilisé dans un capital fixe, alors que dans la sphère de la circulation, il se fixe à l'espace médiatisé par le marché de l'immobilier pour produire les infrastructures (routes, habitations, commerces, édifices publics...) nécessaires à la réalisation de la valeur et à la reproduction de la force de travail (fonds de consommation). Dans les deux cas, nous avons vu que le prêt hypothécaire contribuait activement à satisfaire ces besoins de fixation.

La relation hypothécaire ainsi restructurée à des fins capitalistes ne facilite pas uniquement la fixation du capital dans l'espace à chacun des moments de son procès. Elle offre également une solution à ce conflit qui confronte l'obligation de fixité à son besoin opposé de mobilité. Cette solution consiste à prendre en charge l'immobilisation du capital en échange d'un

remboursement progressif et du paiement d'un intérêt. En effet, grâce à ce type de créance ainsi qu'aux possibilités accrues de financement qui découlent de sa socialisation, le capital financier permet au capital productif ou commercial d'investir à long terme dans des infrastructures en lui fournissant des fonds dont il ne dispose pas ou qu'il ne pourrait immobiliser dans de telles transactions sans nuire à son fonctionnement quotidien. Ainsi, il substitue aux coûts élevés de ces investissements – pourtant nécessaires à la réalisation des différentes phases du procès d'accumulation – des paiements réguliers forcément moins importants puisqu'ils sont répartis sur une longue période. Il évite alors au capital productif d'engager tous ses fonds dans de telles opérations et lui permet d'affecter ceux qui ne leur sont pas consacrés à ses besoins tout aussi essentiels de mobilité.

Cependant, le capital financier n'est pas à l'abri des pressions qu'exerce cette double contrainte spatiale sur le capital en général, dont il constitue en fait l'une des manifestations particulières. Les travaux de Harvey ont mis en lumière la manière dont cette exigence se faisait ressentir sur celui-ci (chapitre V). Le capital financier n'est pas une force sociale autonome. Son accroissement est tributaire de la rentabilité des activités dans lesquelles il est investi. Il ne peut demeurer fixé indéfiniment en un lieu ou dans un type particulier d'activité alors que le capital productif ou commercial qui génère l'intérêt dont il se nourrit s'est déplacé ailleurs. Par conséquent, en soutenant la nécessaire immobilisation de l'activité sociale, l'hypothèque expose aussi le capital financier au risque de dévaluation que comporte la fixation à long terme de tout capital dans l'espace et qui peut éventuellement restreindre sa capacité à supporter la croissance économique. La forme socialisée et dépersonnalisée que revêt le crédit capitaliste permet en partie de résoudre ce problème en modifiant la participation de l'investisseur-crédancier à cette relation. Celui-ci n'intervient plus directement dans la gestion des prêts émis par les institutions financières, sur lesquels il n'est d'ailleurs plus le seul à posséder des droits. Sa participation est alors réduite à celle d'un déposant ou d'un détenteur de titres. Ce statut est par contre très avantageux sur le plan de la mobilité car il lui offre en tout temps – en principe du moins – la possibilité de liquider, c'est-à-dire de convertir en monnaie qu'il peut ensuite investir ailleurs, ses dépôts ou titres (actions ou obligations) et ce, avant même l'échéance des créances dans lesquelles son capital est engagé. Il permet de détacher l'investissement financier de l'horizon temporel long du prêt

hypothécaire et ainsi de le rendre plus compatible avec son exigence concurrente de mobilité. La transformation des sociétés de construction en compagnies de prêts en Ontario constitue un bon exemple de ce processus qui a permis de convertir des créances aussi immobiles que des hypothèques résidentielles en actifs liquides dans le but d'attirer les capitaux étrangers nécessaires à l'essor du marché de l'immobilier canadien.

Le développement de la liquidité du prêt hypothécaire qui s'amorce avec la socialisation du crédit à l'ère du capitalisme industriel sera d'ailleurs l'un des principaux objectifs des réformes subséquentes de l'encadrement juridique de cette pratique. Au cours du 20<sup>e</sup> siècle, celles-ci en feront tour à tour le pilier d'un régime d'accumulation fondé sur la consommation de masse (section 6.4) et d'un régime d'accumulation financiarisé (chapitre VII).

#### 6.4 Les transformations de l'hypothèque à l'ère fordiste. Les origines publiques de la consommation de masse fondée sur le développement immobilier et l'accession à la propriété privée

*In Victorian days, a mortgage transaction was regarded as something sinister and not to be spoken of lightly. The melodrama of the day portrayed the lender as an uncompromising black-cloaked villain, and the home-owner, forced to resort to mortgage borrowing, was depicted as being just one stage ahead of the poor-house. In fact, in those days, a mortgage on the home carried about the same connotation as illegitimacy in the family. Today, however, « mortgage » is a household word. No longer a badge of improvidence, it is a subject of neighbourly conversation over the backyard fence. (Woodward, 1959, xi)*

##### 6.4.1 L'accession à la propriété privée dans les politiques du New Deal

Cet extrait d'un ouvrage consacré au marché canadien des hypothèques de la fin des années 1950 illustre bien à quel point le prêt hypothécaire n'a pas toujours été l'opération banale et intégrée à la vie quotidienne que nous connaissons aujourd'hui. Même si l'avènement du capitalisme industriel doit beaucoup à la popularisation du prêt hypothécaire nouvellement restructuré comme mode de financement des besoins du capital en infrastructures et en capital fixe, cette pratique a cependant conservé durant cette période la connotation négative qui avait traditionnellement, et de manière plus générale, été associée à l'endettement dans l'imaginaire populaire. La condamnation morale du crédit hypothécaire a des origines

religieuses, mais elle tient aussi au fait qu'il s'agissait, encore au début du 20<sup>e</sup> siècle, d'une opération coûteuse et hors de portée pour la majorité des individus (Dupuis, 2003, p. 1). Avant 1935 au Canada, les prêts hypothécaires avaient en moyenne une durée de cinq ans et dépassaient rarement 50 % de la valeur de la transaction qu'ils servaient à financer (Woodward, 1959, p. 6-9). Pour y avoir droit, les emprunteurs devaient soit avoir en leur possession l'autre moitié du capital ou soit convaincre leur créancier qu'ils étaient en mesure de réunir ces fonds par d'autres moyens (ibid). De plus, une fois le prêt contracté, ils ne disposaient que de très peu de temps pour rembourser le principal et les intérêts. L'hypothèque était donc une pratique réservée aux individus fortunés. Les pauvres pouvaient également y avoir recours, mais, en raison des conditions strictes qu'elle leur imposait, elle ne se présentait à ceux-ci que comme une solution de dernier ressort qui les plaçait dans une position de grande dépendance et de vulnérabilité face à leurs créanciers, ce qui explique probablement le sentiment de honte et la perception négative du créancier qui l'accompagnaient.

Même si elle ne date pas de l'ère industrielle, la « normalité » dont jouit l'hypothèque aujourd'hui puise sa source dans les mutations du crédit auxquelles a donné lieu cette période et plus particulièrement dans la socialisation du capital portant intérêt en un capital bancaire. Ces transformations ont jeté les bases d'un système financier qui de nos jours parvient à canaliser aussi bien l'épargne que les dépenses de consommation de la très forte majorité des salariés, de telle sorte qu'à peu près tous les individus sont désormais touchés par les prêts hypothécaires consentis par les institutions financières, que ce soit directement en tant qu'emprunteurs ou indirectement, en tant qu'investisseurs dans les établissements qui les émettent.

Toutefois, l'hypothèque n'a véritablement fait son entrée dans la quotidienneté que lorsqu'elle a été pensée comme l'un des instruments financiers sur lesquels devait reposer la réponse des économies nord-américaines à la Grande Dépression des années 1930. Au chapitre V, nous avons brièvement discuté du constat qui a émergé de la crise financière de 1929 sur l'impossibilité de maintenir la production de masse, qui avait fait les belles années du capitalisme industriel du 19<sup>e</sup> siècle, sans accroître simultanément la capacité de consommer des travailleurs. Le contexte de crise et de forte instabilité sociale a ainsi donné

naissance dans les pays anglo-saxons du monde occidental à des réformes politiques visant à soutenir la demande pour les marchandises produites en usine. Ces réformes ont reçu l'appellation de *New Deal* parce que, grâce à l'intervention des pouvoirs publics, elles réalisaient un arbitrage nouveau entre les demandes syndicales d'amélioration des conditions de vie des travailleurs et les exigences de valorisation du capital. Les diverses variantes de ce *New Deal* reposaient sur deux principes fondamentaux : un accroissement des salaires équivalent à celui de la productivité moyenne et la mise en place de politiques publiques et de mécanismes de sécurité sociale visant « le soutien et l'élargissement du bassin de consommateurs de masse » (L'Italien, 2010, p. 14).

Les versions canadienne et américaine de ces réformes ont accordé une place toute particulière au marché de l'immobilier. Deux raisons expliquent ce choix. D'une part, ce secteur avait été l'un des plus sévèrement touchés par la Grande Dépression. L'effondrement des prix de l'immobilier suivant la crise avait exposé les gouvernements à des demandes pressantes de la part de débiteurs hypothécaires devenus insolvable et se retrouvant avec une dette supérieure à la valeur de leur immeuble (Weaver, 1991, p. 290). La chute des prix avait également mis un frein aux investissements dans la construction et la rénovation domiciliaires, accentuant de cette manière les problèmes de pénurie et de salubrité des logements décriés depuis longtemps et du même coup la nécessité d'agir dans ce secteur (Bacher, 1993). D'autre part, en plus d'être l'une des sphères d'activité où les effets de cette crise s'exprimaient avec le plus de force, le marché de l'immobilier était aussi perçu comme un secteur qui pourrait en porter la solution. Ainsi, l'idée de stimuler son activité au moyen d'une politique publique de l'habitation fit rapidement consensus au sein des milieux syndicaux, patronaux et politiques. Cette politique devait plus spécialement relancer la construction résidentielle dans le but d'offrir des conditions d'habitation plus acceptables à ceux qui en étaient privés, tout en créant de l'emploi pour les travailleurs de la construction, entrepreneurs, architectes, courtiers et notaires réduits au chômage par la crise (ibid, p. 66). Non seulement celle-ci redonnerait-elle une certaine vigueur à cette branche de la production, mais elle ferait également de l'habitation moderne, comme nous l'avons vu, le lieu

privilegié de la formation d'une norme de consommation mieux articulée à la norme de surproduction industrielle<sup>77</sup>.

Ce triple objectif de stabilisation sociale, de relance économique et de constitution d'une « république de consommateurs » (Cohen, 2003) a donc fait jouer au marché de l'immobilier un rôle crucial dans la refonte du capitalisme qui a permis à ce dernier de sortir de la Grande Dépression et de s'engager, après la Deuxième Guerre mondiale, dans une période de grande croissance. Ces objectifs s'inspiraient de l'idéal ancien de l'accession à la propriété privée et ont trouvé en lui un important support idéologique. Dans l'esprit du *New Deal*, il n'était pas seulement bon pour l'économie de construire des habitations modernes que même les travailleurs à revenus modestes pourraient acheter et meubler, mais il était souhaitable pour toute société qui se dit démocratique que chacun puisse exercer un plein contrôle sur les conditions de sa vie familiale. D'abord réapparu dans un contexte de lutte au communisme, ce vieux rêve de la constitution d'une nation de propriétaires libres et autonomes est encore aujourd'hui au cœur des politiques des gouvernements canadien et américain en matière d'habitation qui continuent, comme nous le verrons, de soutenir de diverses manières l'accession à la propriété privée pour les ménages à faibles et moyens revenus.

En raison du coût élevé de l'habitation qui dépasse généralement le revenu disponible de la majorité des travailleurs ou de celui des entrepreneurs en construction, la réalisation de cet objectif a également nécessité un recours accru au crédit hypothécaire. En fait, c'est essentiellement dans ce secteur que les politiques canadiennes de relance du marché de l'immobilier ont concentré leurs efforts. Elles ont surtout proposé des moyens de développer davantage le crédit hypothécaire en assouplissant les modalités qui l'avaient rendu jusqu'à inaccessible pour bon nombre de petits salariés et qui avaient éloigné les prêteurs

---

<sup>77</sup> Cette politique a notamment fait sentir ses effets dans l'important développement résidentiel, particulièrement en périphérie des centres urbains, qui a suivi la Deuxième Guerre mondiale. Soutenues par un marketing publicitaire très efficace, les interventions du gouvernement canadien en matière d'habitation ont en ce sens contribué à la création de nouveaux besoins de consommation axés sur le domicile et sur ce qu'il devrait contenir. C'est ainsi, par exemple, qu'entre 1941 et 1981, la proportion de logements équipés d'un réfrigérateur est passée de 21 % à 98 % (SCHL, 1987, p. 6).

institutionnels de ce marché potentiel. Il fallait donc, pour faire jouer au marché de l'immobilier son rôle de fonds de consommation capitaliste, que soit modifiée la convention de solvabilité des emprunteurs et que soient remaniés les termes de la relation hypothécaire de manière à ce qu'elle s'ouvre à de nouveaux horizons. Il fallait donc, pour faire jouer au marché de l'immobilier son rôle de fonds de consommation capitaliste, que soient remaniés les termes de la relation hypothécaire de manière à ce qu'elle s'ouvre à de nouveaux horizons. En somme, il fallait élargir le crédit hypothécaire, l'intégrer au quotidien des salariés et en faire une pratique normale, voire même souhaitable, en tant que condition de réalisation de l'idéal d'autonomie et de liberté porté par l'accession à la propriété.

Dans les pages qui suivent, nous nous intéresserons aux transformations du prêt hypothécaire qui, entre les décennies 1930 et 1960, ont rendu possible ce projet à la fois politique et idéologique de renouvellement du capitalisme. En nous inspirant une fois de plus de l'exemple canadien, nous accorderons une attention particulière à la participation de l'État à cette entreprise. Celle-ci ne s'est pas seulement limitée à la modification du cadre législatif encadrant cette pratique, mais elle s'est également traduite par des interventions directes des pouvoirs publics sur le marché des hypothèques. L'intervention du gouvernement canadien en matière immobilière a dans l'ensemble reproduit les grandes orientations du *New Deal* américain, mais elle est cependant survenue plus tardivement en raison notamment des réticences du premier ministre de l'époque, R.B. Bennet, à mettre en œuvre des mesures qu'il estimait porteuses du « germe socialiste » (Bacher, 1993). Elle a néanmoins débouché sur plusieurs politiques de l'habitation qui ont donné un nouvel élan au marché de l'immobilier. Nous en présenterons quatre qui nous apparaissent les plus importantes. Ces politiques visaient à changer les termes de la créance hypothécaire afin de la rendre plus accessible et de réduire le fardeau qui pesait jusque-là sur le débiteur. En plus de stimuler la demande pour ces prêts, elles en ont également accru l'offre en autorisant les banques à charte à investir ce marché, poursuivant ainsi le mouvement de socialisation du crédit hypothécaire résidentiel amorcé au siècle précédent (section 6.3).

Nous avons déjà souligné qu'en 1871, et suite à l'effondrement du marché de l'immobilier de 1867, le gouvernement canadien avait interdit aux banques d'offrir des prêts hypothécaires jugeant que leur structure de financement à court terme était incompatible avec

l'immobilisation de capitaux sur plusieurs années que nécessitait ce type de créance (Weaver, 1991, p. 275). L'exclusion des banques de ce marché avait permis à d'autres institutions financières de se forger une place aux côtés des créanciers privés, telles que les compagnies d'assurance qui, en 1953 (l'année précédant l'arrivée des banques), détenaient plus de la moitié des hypothèques en vigueur au pays (Hatch, 1975, p. 16) et les compagnies de prêt (devenues plus tard des fiducies de prêt) dont les parts (titres) avaient l'avantage pour les investisseurs d'être plus liquides et moins risquées que le financement direct du crédit hypothécaire.

Pendant la période de l'après-guerre, la politique canadienne en matière d'habitation a produit des résultats impressionnants. Entre 1945 et 1968 seulement, 2 839 251 nouvelles unités d'habitation ont été construites au pays et sur ce nombre 1 056 607 l'ont été grâce au support du gouvernement fédéral (Federal Task Force on Housing and Urban Development, 1969, p. 6). Au même moment, la part des prêts hypothécaires dans l'ensemble des créances en vigueur passait de 7 % en 1946 à 36,4 % au milieu des années 1960, devenant ainsi la plus importante forme de dette au Canada (Smith, 1974, p. 4). Ces chiffres indiquent également que la majorité des 2 839 251 nouvelles constructions réalisées au cours de cette période ont été financées par des prêts que l'on dit conventionnels, c'est-à-dire par des créances contractées entre un débiteur et un créancier individuel ou institutionnel privé sans recourir aux programmes de prêts hypothécaires mis en œuvre dans le cadre des différentes politiques sur l'habitation du gouvernement du Canada. Cependant, malgré leur poids quantitatif plus important, les prêts conventionnels n'ont été ni l'élément déclencheur ni le véritable moteur de l'expansion du marché de l'immobilier. Ce secteur doit plutôt ses succès aux pratiques préalablement développées par l'État et qui ont fixé les nouvelles conditions dans lesquelles opère désormais toute l'industrie du crédit hypothécaire (Woodward, 1959). Comme les créances conventionnelles qui ont été au cœur de la construction résidentielle au cours de la période des trente glorieuses n'ont en quelque sorte été que la reproduction des pratiques initiées par le gouvernement pour soutenir la finance privée, nous concentrerons notre attention sur les politiques publiques qui les ont rendues possibles. Enfin, il convient également de préciser que pour les fins de ce travail notre présentation se limitera aux éléments de ces politiques qui concernent l'encadrement de la pratique hypothécaire.

## 6.4.2 La consommation de masse par l'élargissement de l'accessibilité au prêt hypothécaire dans la législation canadienne

### 6.4.2.1 La Loi fédérale du logement de 1935

Cette loi s'inscrit dans la lignée des mesures adoptées après la crise de 1929. Elle visait le double objectif de relancer l'industrie de la construction résidentielle et de favoriser l'accession à la propriété privée, en particulier auprès des jeunes acheteurs disposant d'un revenu modeste (Société canadienne d'hypothèque et de logement -SCHL, 1987; Bacher, 1993). Pour inciter certains prêteurs institutionnels à offrir des hypothèques aussi bien à ces ménages qu'aux entrepreneurs mis à mal par la crise, le gouvernement fédéral mit en place un système de prêts conjoints en vertu duquel il acceptait de cofinancer, à titre de partenaire silencieux, les créances émises et administrées par des institutions financières privées. De plus, toujours dans le but de rendre ces prêts plus accessibles aux petits salariés, ce système permettait la création d'hypothèques équivalant à 80% de la valeur de l'immeuble donné en garantie et échelonnées sur une période de dix ans, renouvelable à l'échéance<sup>78</sup>. Pour rassurer les institutions financières qui craignaient de perdre aux mains de l'État une partie de leurs revenus et que l'augmentation du ratio d'endettement n'accroisse leurs pertes potentielles, la loi incluait également une entente sur le partage des risques qui était nettement à leur avantage. Cette entente stipulait qu'en plus de fournir une partie des fonds nécessaires à la constitution de ces prêts, les pouvoirs publics s'engageaient aussi à assumer les deux tiers des pertes encourues pendant les huit premières années du contrat hypothécaire et le tiers de celles-ci au cours des deux dernières (Woodward, 1959).

Enfin, la Loi fédérale du logement de 1935 autorisait pour la première fois une pratique aujourd'hui très répandue, celle du paiement mensuel amorti du principal, de l'intérêt et des taxes (*blended payment*). Cette technique permettait au débiteur de subdiviser le remboursement de sa dette en versements égaux tout au long de la période couverte par le contrat d'hypothèque. Elle évitait à ce dernier d'avoir à effectuer des paiements substantiels à l'échéance portant sur la totalité de la créance. On estimait également que cette mesure aurait

---

<sup>78</sup> L'expression « ratio d'endettement » est également employée pour désigner le pourcentage de la valeur de l'immeuble donné en gage auquel correspond le montant de l'hypothèque.

l'effet d'un incitatif pour le débiteur qui, voyant à chaque mois la part qu'il possède réellement dans son immeuble augmenter (son avoir net), aurait de moins en moins intérêt à faillir à ses obligations. Du point de vue du créancier, le paiement mensuel amorti facilitait la supervision du remboursement et, en raison de son caractère progressif, diminuait le risque d'un défaut important de la part du débiteur.

#### 6.4.2.2 La Loi nationale sur l'habitation de 1938

Trois ans plus tard, le gouvernement fédéral fit deux ajouts importants à la loi de 1935. D'abord, constatant que les prêts conjoints garantis en grande partie par l'État ne suffisaient pas à développer le crédit hypothécaire dans les secteurs éloignés des grands centres, celui-ci mit à la disposition des institutions financières une assurance supplémentaire uniquement valide dans ces régions et en vertu de laquelle il s'engageait à assumer la totalité des pertes éventuelles. Le cas échéant, les sommes perdues étaient divisées en deux catégories. Le premier quart était considéré comme la part revenant directement au gouvernement pour sa participation dans un prêt conjoint. Les trois quarts restants étaient également supportés par la Couronne, mais, cette fois, à même les fonds recueillis par un système d'assurance collective créé et financé par celle-ci. Ainsi, dans les deux cas, les fonds engagés pour dédommager les institutions financières provenaient des coffres de l'État. Cependant, dans le second, plutôt que de couvrir les pertes lorsque la situation se présentait, celui-ci avait plutôt décidé de recourir au principe de l'assurance collective grâce auquel les primes qu'il versait pour tous ses prêts conjoints effectués en région éloignée contribuaient au remboursement des pertes individuelles éventuelles. En fait, le gouvernement ne déboursait pas réellement ces sommes au moment de constituer les prêts. Pour chaque institution avec laquelle il faisait affaire, il regroupait les créances hypothécaires en trois catégories de risque et créait pour chacune des comptes distincts qu'il créditait de montants variant en fonction de leurs caractéristiques<sup>79</sup> (Woodward, 1959, p. 12-13). Il semble que dans les années qui suivirent son implantation, ce système public d'assurance n'ait reçu que très peu de demandes de réclamation, en raison de la force du marché de l'immobilier et de la valeur en hausse des propriétés à ce moment. Il nous apparaissait malgré tout digne de mention puisqu'il s'agit de la première expérience,

---

<sup>79</sup> Généralement, cette prime d'assurance variait entre 7 % et 25 % de la valeur de chaque prêt.

publique de surcroît, de gestion du risque hypothécaire par la constitution de paniers de créances (*pools* en anglais) en vue de limiter l'impact de chacune sur l'institution qui s'en porte garant. Cette pratique est de nos jours au cœur de l'actuel phénomène de financiarisation du capitalisme<sup>80</sup>.

La loi de 1938 donna également de nouveaux pouvoirs au gouvernement canadien en matière d'habitation. Celui-ci avait désormais la possibilité d'effectuer des prêts directs, sans intermédiaire privé, afin de soutenir la construction d'habitations à loyer modique. De plus, la loi permettait au gouvernement d'assortir ces prêts de conditions avantageuses qu'aucune institution privée n'aurait offertes aux maîtres d'œuvre de ces projets (les municipalités et organismes à but non lucratif). Par exemple, les prêts aux municipalités pouvaient atteindre 90 % de la valeur des coûts de construction et exiger un paiement d'intérêt aussi faible que 2 % (ibid).

#### 6.4.2.3 La Loi nationale sur l'habitation de 1944 et la création de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

Comme les deux précédentes, la loi nationale sur l'habitation de 1944 avait également pour objectif de stimuler la demande hypothécaire en réduisant le fardeau financier que ce type de créance imposait autrefois au débiteur. Sa principale innovation consista en l'extension de la période légale d'amortissement des hypothèques, c'est-à-dire en l'allongement du temps dont disposait un emprunteur ou un acheteur de maison pour honorer sa dette, la faisant passer à 20 ans et même à 30 ans dans certaines régions. Dans sa revue du marché hypothécaire canadien, Woodward rapporte que dès 1949 l'amortissement des hypothèques, sur une période de 30 ans, était une pratique assez courante (ibid, p. 14). Dans le cas des projets d'habitations à loyer modique, cette période est même passée à 50 ans. Une loi subséquente adoptée en 1954 ira jusqu'à garantir au débiteur le droit à une hypothèque d'une durée de 25 ans et pouvant aller jusqu'à 30 ans (ibid, p. 27). Cette dernière mesure visait à équilibrer les

---

<sup>80</sup> En effet, nous verrons au chapitre suivant que le plus récent effondrement des marchés financiers qui a débuté à l'été 2007 a été déclenché par la dévalorisation subite de titres représentant des paniers de créances hypothécaires (*collateral debt obligation – CDO*) et qui avaient jusque-là alimenté la forte croissance du marché immobilier américain.

rapports de pouvoirs intervenant lors de la négociation d'un prêt et qui sans ce type d'encadrement avaient tendance à donner plus de poids aux préoccupations de courte durée des institutions financières. Combiné à la méthode du paiement mensuel intégré des taxes, intérêt et principal instaurée par la loi de 1935, l'accroissement de la durée des hypothèques a eu pour effet de rendre cette créance beaucoup plus accessible aux ménages à revenu modeste en ce qu'il leur était maintenant permis d'échelonner leur remboursement sur un temps plus long et donc de diminuer considérablement les paiements mensuels qu'ils devaient effectuer.

Les dispositions prévues par les lois de 1935, 1938 et 1944 produisirent les résultats désirés. Elles stimulèrent la croissance de l'industrie de l'habitation, du marché de l'immobilier et du secteur financier hypothécaire. Ces succès en grande partie attribuables au soutien que le gouvernement fédéral apportait à la création de prêts contribuaient simultanément à l'accroissement continu de sa participation sur ce marché en tant que créancier et assureur hypothécaire. Afin de prendre en charge les responsabilités grandissantes de l'État dans ce domaine, celui-ci créa, en décembre 1945, la Société centrale d'hypothèques et de logement (qui deviendra plus tard la Société canadienne d'hypothèques et de logement – la SCHL), une société d'État chargée de se substituer à la *National Housing Administration* relevant du Ministère des finances, pour veiller à la mise en œuvre de la *Loi nationale sur l'habitation* et à l'administration des fonds publics fédéraux consacrés au logement (Anderson, 1992, p. 21)<sup>81</sup>. Les premières opérations de la SCHL consistèrent donc à racheter, à l'aide du capital qui avait initialement été mis à sa disposition, la part que détenait le Gouvernement canadien dans les prêts hypothécaires existants (Woodward, 1959, p. 16) et à poursuivre l'application des programmes de prêts conjoints et de prêts directs créés dans le cadre des lois précédentes. En 1946, un amendement à la *Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement* autorisa la société d'État à émettre des prêts directs aux compagnies du secteur des ressources naturelles (les industries forestière, minière et de la pêche notamment) pour qu'elles puissent loger leurs employés. Ce même amendement prévoyait également que les créances accordées par la SCHL pourraient avoir une durée de 15 ans et atteindre 80% de la valeur du coût de

---

<sup>81</sup> La SCHL succéda à la Banque centrale de crédit foncier exploitée par la Banque centrale du Canada à la création de laquelle les établissements privés se sont opposés vigoureusement (Anderson, 1992, p. 20).

construction de ces habitations. Un an plus tard, en 1947, le Gouvernement du Canada étendit le pouvoir de la société d'effectuer des prêts directs assortis de ratios d'endettement élevés à tous les secteurs d'activité et à toutes les régions du pays où elle jugeait que le financement privé manquait et rendait difficile la réalisation de prêts conjoints (Federal Task Force on Housing and Urban Development, 1969, p. 4). Pour garantir aux clients de la SCHL des conditions avantageuses, celui-ci arrima, en 1951, le taux d'intérêt des prêts consentis par la société à celui de ses obligations. Plus précisément, cette mesure visait à assurer des taux d'intérêt qui ne dépassaient jamais de plus de 2 % le rendement des obligations de 12 ans du Canada<sup>82</sup>.

#### 6.4.2.4 La loi nationale sur l'habitation de 1954

Si, depuis 1935, la politique canadienne en matière d'habitation avait concentré ses efforts sur l'objectif keynésien de stimulation de la demande effective en atténuant les contraintes limitant l'accès au crédit immobilier pour les entrepreneurs en construction et les petits salariés, la loi de 1954 quant à elle mit davantage l'accent sur l'offre hypothécaire (Dupuis, 2003, p. 3). Cette loi fut promulguée dans un contexte où la nouvelle demande suscitée par les mesures adoptées au cours des deux décennies précédentes n'avait pas encore produit d'engouement comparable auprès du système financier privé, le principal fournisseur de prêts hypothécaires, et qui, depuis la crise de 1929, affichait encore certaines réticences à l'égard des actifs aussi illiquides que les créances immobilières. Cet acte législatif visait donc à mettre en œuvre des stratégies permettant de rediriger les investissements financiers vers le marché de l'immobilier.

Afin d'intéresser davantage la finance privée aux activités de prêts plus risquées dans lesquelles la SCHL était engagée seule ou en collaboration avec cette dernière, la *Loi nationale sur l'habitation* de 1954 remplaça le mécanisme de prêts conjoints instauré en 1938 par un système de prêts garantis, c'est-à-dire en substituant sa participation directe au

---

<sup>82</sup> Ces conditions de prêts seront modifiées en 1954 pour fixer le taux d'intérêt de la SCHL à 2,25 % du rendement des obligations canadiennes à échéance de 20 ans, avant d'être abolies en 1967, à la demande du secteur financier qui réclamait que les taux d'intérêt soient soumis aux mécanismes de marché (Woodward, 1959; Weaver, 1991).

financement hypothécaire par une assurance publique portant sur la totalité de la valeur des prêts. Ce système, qui se finançait à même des frais supplémentaires déboursés par les emprunteurs, faisait dorénavant des prêteurs privés les seuls émetteurs d'hypothèques, et donc les seuls à jouir de leurs bénéfices, tout en continuant cependant de profiter d'une pleine garantie publique contre les pertes. Ce dispositif d'assurance-prêt qui est encore en vigueur aujourd'hui fournit aux institutions financières une marge de manœuvre et une protection contre le risque supplémentaires qui leur permit par la suite d'assouplir davantage les exigences de qualification pour un prêt hypothécaire et, aux dires mêmes d'un ancien président de la SCHL, de « permettre à la plupart des Canadiens capables d'effectuer une mensualité de se trouver une hypothèque » (Anderson, 1992, p. 25). Par exemple, grâce aux prêts garantis par la *Loi nationale sur l'habitation*, ces institutions ouvrirent progressivement leurs portes aux petits salariés en offrant des prêts équivalant à 95 % de la valeur de l'immeuble donné en garantie et remboursables sur une période pouvant atteindre 40 ans (Federal Task Force on Housing and Urban Development, 1969, p. 5).

De plus, toujours dans le but de rendre le crédit hypothécaire moins onéreux pour les prêteurs privés, la loi de 1954 modifia les règles relatives aux saisies prévues dans le cadre des ententes de prêts conjoints. Elle autorisa le créancier privé, qui était auparavant le seul administrateur de l'hypothèque, à transférer, en échange d'argent comptant, le bien immeuble des débiteurs défailants au nouveau fonds d'assurance administré par la SCHL (Woodward, 1959, p. 25). Cette procédure permettait de soustraire le créancier à ses anciennes responsabilités administratives qui pouvaient parfois lui être coûteuses en frais de gestion et d'éliminer une fois de plus une part importante des pertes potentielles découlant de l'immobilisation de capitaux dans un bien fonds.

Par contre, le programme d'assurance-prêt n'aurait sans doute pas eu d'effets positifs sur l'offre de crédit hypothécaire s'il n'avait pas simultanément été accompagné d'un changement dans le statut des banques à charte les autorisant à investir dans le marché des hypothèques. Il serait en fait difficile de saisir la portée de ces deux mesures indépendamment l'une de l'autre. Il semble que le partage beaucoup plus net entre privatisation des profits et socialisation des pertes opéré par l'assurance-prêt ait été l'élément qui, en soi, aurait permis aux banques de surmonter leurs inquiétudes à l'égard des créances

hypothécaires et qui, au-delà de l'autorisation juridique dont elles disposaient dorénavant, les aurait incité à mettre leurs quelque 4 000 succursales au service de l'idéal de l'accession à la propriété (Weaver, 1991, p. 296). Cette solution élargissait le bassin de fonds privés disponibles pour les prêts résidentiels. Elle répondait en même temps à une demande particulièrement forte en région éloignée où les insuccès des prêts conjoints avaient accru le recours aux prêts directs par la SCHL ainsi que les craintes d'une socialisation par défaut de la finance immobilière dans certaines localités (Bacher, 1993, p. 205).

Les résultats de la loi de 1954 furent presque immédiats. À la fin de l'année 1957, la SCHL avait déjà reçu plus de 167 000 demandes d'assurance-prêt touchant environ 200 000 unités d'habitation à construire ou à acheter. L'actif immobilier des banques qui s'élevait déjà à 580 millions de dollars (en dollars de l'époque) (Woodward, p. 28) était en voie d'en faire les principaux créanciers hypothécaires du pays (Weaver, 1991). La période qui s'achève avec la législation de 1954 marque aussi le moment où le marché canadien des hypothèques cessa d'être dominé par les prêts privés de personne à personne et tomba sous le contrôle des investisseurs institutionnels. Il en fut ainsi parce que les différentes mesures adoptées par le Gouvernement canadien, en particulier les programmes de prêts conjoints et d'assurance-prêts, privilégièrent systématiquement ces derniers au détriment du secteur des créances personnelles. À titre d'exemple, la loi de 1954 n'interdisait pas aux individus ou aux entreprises non financières de détenir des hypothèques assurées par la SCHL, mais elle exigeait cependant que ces créances soient administrées par un prêteur institutionnel dûment autorisé. Cette mesure rendait les prêts hypothécaires beaucoup plus attrayants pour les fonds de pension qui avaient peu d'intérêt pour la gestion de ces produits financiers, mais contribua également à la disparition des prêteurs individuels qui pouvaient difficilement déléguer la gestion de leurs activités à une banque ou une compagnie d'assurance sans du même coup se rendre inutiles.

#### 6.4.3 Retour sur les transformations de la relation hypothécaire à l'ère fordiste

Nous avons regroupé dans le tableau II présenté ci-dessous les changements apportés par le Gouvernement du Canada aux modalités encadrant la relation hypothécaire au cours des années qui ont suivi la crise de 1929.

Tableau 6.1 Résumé des principales modifications apportées à la réglementation hypothécaire par les politiques du *New Deal*

Loi fédérale du logement de 1935	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Système de prêts conjoints (publics-privés)</li> <li>▪ Prêts de 10 ans</li> <li>▪ Augmentation du ratio d'endettement à 80 %</li> <li>▪ Assurance publique des 2/3 des pertes privées encourues au cours des huit premières années</li> <li>▪ Paiement mensuel amorti du principal, de l'intérêt et des taxes</li> </ul>
Loi nationale sur l'habitation de 1938	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prêts directs aux projets de logements sociaux</li> <li>▪ Assurance complète des prêts accordés en région (constitution des premiers paniers de créances hypothécaires)</li> </ul>
Loi nationale sur l'habitation de 1944	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Allongement de la période légale d'amortissement à 30 ans</li> <li>▪ Reconnaissance du droit à une hypothèque de 25 ans</li> </ul>
Création de la Société canadienne d'hypothèques et de logement – 1946	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prêts directs de la SCHL</li> <li>▪ Fixation des taux d'intérêt de la SCHL à celui des obligations de 12 ans du Gouvernement du Canada</li> </ul>
Loi nationale sur l'habitation de 1954	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Création de l'assurance-prêt</li> <li>▪ Autorisation des banques à émettre des prêts hypothécaires</li> <li>▪ Modification des règles de saisies à l'avantage des créanciers privés</li> </ul>

Nous avons montré que ces innovations nombreuses avaient permis à l'État de donner un nouvel élan à l'industrie de la construction et au marché de l'immobilier, c'est-à-dire à des secteurs d'activité qui ont été, aux États-Unis et au Canada du moins, des moteurs importants de la croissance économique soutenue qui a fait la marque des trois décennies suivant la Deuxième Guerre mondiale. Ces transformations de l'hypothèque ont donc joué un rôle plus important dans la reconfiguration du capitalisme de l'après-guerre que ne pourrait d'abord le laisser supposer la technicité qui les caractérise lorsqu'on les considère individuellement. Afin de mettre en évidence les objectifs d'ensemble poursuivis par ces changements, nous les avons classés, au fil de notre présentation chronologique, en deux catégories qui nous semblaient mieux refléter leur portée plus générale. Ainsi, nous avons pris soin de

mentionner, pour chacun, s'ils inscrivait dans une stratégie d'augmentation de l'offre ou d'accroissement de la demande de prêts hypothécaires, ou, plus précisément, s'il s'agissait d'une mesure visant à modifier la position du créancier ou celle du débiteur à l'intérieur de cette relation sociale, et de souligner de quelle manière l'une ou l'autre de ces stratégies participait au projet du *New Deal* de re-régulation du capitalisme.

Nous avons vu que le renouvellement des termes de la relation hypothécaire en vue de favoriser l'accession à la propriété privée est l'un des axes principaux autour desquels s'est formé le compromis social qui a fourni une issue à la Grande Dépression. La version canadienne du *New Deal* a plus précisément tenté de faire de l'accession à la propriété foncière la nouvelle norme sociale orientant la production et l'usage de l'espace, c'est-à-dire l'une des composantes importantes du *spatial-fix* d'une société fondée sur la consommation de masse. Pour ce faire, il était également nécessaire de repenser les modalités d'articulation des exigences contradictoires de fixité-mobilité qui interviennent dans les rapports du capital à l'espace.

Ces réformes de l'hypothèque ont ainsi dans un premier temps tenté de consolider la fixation à long terme du capital en permettant aux débiteurs d'échelonner sur des périodes beaucoup plus longues le remboursement de leur dette et par conséquent, de réduire considérablement la mobilité des travailleurs à revenus modestes visés par ces mesures. Cette perte de mobilité avait cependant l'avantage du point de vue du capital de fournir à ces derniers les bases aussi bien matérielles que financières de la construction d'une norme de consommation destinée à nourrir les capacités productives industrielles. Sur le plan matériel, les salariés devenus propriétaires de leur logement disposaient dorénavant d'un espace qu'ils pouvaient aménager, meubler et habiter à leur guise, dans les limites de leur revenu. Sur le plan financier, l'amortissement des paiements hypothécaires sur plusieurs années diminuait le poids immédiat de leur endettement et libérait une part supplémentaire de leurs salaires qu'ils pouvaient affecter à leurs dépenses de consommation. En somme, l'allongement de la période d'amortissement et la perte de mobilité qui en découlait étaient les conditions d'une modification de la convention sociale de solvabilité permettant au salaire des travailleurs maintenant prévisible à long terme de devenir à la fois un instrument d'endettement et de la reproduction élargie du capitalisme.

Toutefois, la transformation de l'hypothèque en vue de soutenir l'accession à la propriété ne s'est pas uniquement effectuée au détriment de la mobilité du capital. Au contraire, nous avons vu que pour inciter le capital financier à investir le champ de l'immobilier et ce, dans toutes les régions du pays, le gouvernement canadien avait mis en œuvre différents moyens de limiter les risques liés à cette entreprise. Que ce soit par le partage des pertes entre investisseurs publics et privés, par la pleine assurance offerte encore aujourd'hui par la SCHL ou par le transfert contre argent des biens immeubles saisis, celui-ci a considérablement réduit les dangers que représentaient les créances hypothécaires pour les institutions financières et a de cette façon favorisé les mouvements de capitaux d'un secteur à l'autre de l'économie et d'un territoire à l'autre du pays. L'arrivée des banques sur le marché des hypothèques en 1954 a d'ailleurs grandement facilité cette intégration de l'immobilier aux circuits d'investissement du capital financier.

La priorité que nous avons accordée à la législation témoigne également de l'importante contribution de l'État à cette phase décisive de l'évolution des hypothèques. Nous avons montré que les modifications des balises juridiques encadrant les prêts hypothécaires survenues à ce moment n'ont pas été le fruit d'une adaptation du cadre législatif à des pratiques en développement. Elles traduisaient au contraire la volonté de l'État canadien de donner une orientation nouvelle à la finance immobilière. La direction prise par ce secteur d'activité s'appuyait sur des réformes allégeant la contrainte hypothécaire autant pour le créancier que pour le débiteur. Celles-ci n'auraient jamais pu se généraliser à l'ensemble des prêts conventionnels, c'est-à-dire à la majorité de ceux qui se réalisent sans l'intervention de la SCHL, si l'État ne s'était d'abord fait lui-même investisseur et assureur hypothécaire. Il est donc important de garder en mémoire que les paiements mensuels amortis sur 25 ou 30 ans, les prêts bancaires atteignant 90 % de la valeur d'un immeuble et les assurances-prêt qui structurent le quotidien de nombreux ménages canadiens ne sont aujourd'hui monnaie courante que parce qu'ils ont été créés par le gouvernement canadien qui continue d'ailleurs de leur apporter son soutien dans le but de rendre la fixation longue du capital dans la propriété résidentielle compatible non seulement avec les exigences de la consommation de masse, mais aussi avec celles de la reproduction du capital financier. Nous aborderons ce

dernier aspect au chapitre VII à la lumière de l'analyse que nous ferons des transformations que subit actuellement la finance capitaliste.

Si le prêt hypothécaire présentant ces caractéristiques est de nos jours considéré comme normal, c'est aussi parce que l'adoption par les institutions financières des pratiques instituées par l'État a eu un effet homogénéisant sur celles-ci. L'autorisation donnée aux banques à charte d'agir comme créancier hypothécaire dans leurs multiples succursales disséminées sur l'ensemble du territoire a certainement favorisé ce mouvement<sup>83</sup>. L'uniformisation des pratiques en matière de prêts s'est alors traduite par l'élimination progressive des disparités régionales dans les formes de l'hypothèque, la quasi-disparition des opérations de crédit entre individus, générant ainsi la destruction de l'espace social dans lequel se nouait auparavant la relation interpersonnelle qui unissait créanciers et débiteurs. En d'autres termes, l'hypothèque qui émerge comme forme de pratique usuelle dans les politiques du *New Deal* produit une abstraction spatiale qui approfondit celle réalisée par la propriété foncière. Nous avons vu que la propriété foncière spécifiquement capitaliste se constituait comme un mode d'appropriation du sol qui le dépouillait de son histoire et de son contenu qualitatif et qui à ce titre le rendait à la fois équivalent aux autres et échangeable. L'hypothèque confirme donc la propriété foncière dans son rôle de médiation abstraite en lui assignant cette fonction par anticipation. En étant constitué grâce à la garantie que procure la valeur marchande du bien immeuble qu'il permettra d'acquérir ou de construire, le prêt hypothécaire prescrit à ce dernier un usage conforme aux impératifs d'accumulation capitaliste avant même que l'activité productive ou la transaction qui lui permet de devenir la propriété du débiteur ne soit complétée. Cette exigence tient jusqu'à l'échéance du contrat. Celui-ci détermine à l'avance que l'entrepreneur en construction ou le propriétaire d'une résidence devront, pendant toute la durée de l'entente, se comporter à l'égard de ce bien immeuble de manière à en préserver et préférablement à en augmenter la valeur de même que la rente différentielle qui a d'abord servi à établir les conditions du prêt. Dans le Code civil

---

<sup>83</sup> Au Québec, le Mouvement Desjardins est le principal créancier hypothécaire. Il a pendant longtemps échappé à ce phénomène d'uniformisation des pratiques en matière de prêt grâce à sa structure décentralisée et à l'existence, dans chacune de ses succursales, d'un comité de crédit qui décidait des conditions locales d'attribution des prêts. Ces particularités ont depuis été abolies (Gaudreau, 2009).

du Québec, cette prescription est même définie comme une restriction au droit absolu de propriété, dans la mesure où le détenteur du bien hypothéqué « ne peut le traiter à sa guise » (Caron et Binette, 1991, p. 176). Il peut être tenu responsable de toute détérioration ou de toute diminution de la valeur de cette sûreté pendant la période couverte par le contrat d'hypothèque (ibid). Ainsi, le prêt hypothécaire ne produit pas de nouvelle abstraction spatiale. Il participe de la généralisation et de l'approfondissement du pouvoir de celle qui crée et que génère la propriété foncière capitaliste, en renforçant la domination de la dimension quantitative de l'espace sur ses composantes qualitatives-concrètes.

Enfin, l'homogénéisation de la relation hypothécaire amorcée avec les premières politiques canadiennes sur l'habitation n'a pas uniquement réaffirmé le pouvoir exercé par l'espace-marchandise créé par la propriété foncière sur l'activité sociale. Elle a également préparé le terrain pour la transformation ultérieure de la relation hypothécaire elle-même en une marchandise, un processus qui est au cœur de la financiarisation contemporaine du capital. Nous verrons notamment dans le chapitre qui suit que cette opération, nommée titrisation - par laquelle on crée un titre négociable sur les marchés financiers à partir d'une créance hypothécaire -, prend appui sur le mouvement d'uniformisation des pratiques en matière d'hypothèque amorcé par les politiques du *New Deal*.

CHAPITRE VII  
L'ACTUALITÉ D'UNE THÉORIE MARXIENNE DE LA  
PROPRIÉTÉ FONCIÈRE POUR COMPRENDRE LA RÉCENTE  
FINANCIARISATION DU CAPITAL. LE DÉVELOPPEMENT DE  
LA TITRISATION HYPOTHÉCAIRE AU CANADA ET SES  
EFFETS SUR LE CAPITALISME CONTEMPORAIN

L'effondrement du marché de l'immobilier américain qui a débuté au cours des années 2006-2007 a été l'élément déclencheur d'une crise sur les marchés financiers internationaux qui s'est par la suite généralisée en une crise économique mondiale. La profondeur de cette double crise fut telle que, partout dans le monde, des gouvernements ont eu recours à des mesures exceptionnelles qui, à en croire la grande volatilité affichée par les marchés financiers plusieurs années plus tard, ne sont pas parvenues à relancer la croissance du capitalisme sur des bases stables. Cette crise, et la grande instabilité qui persiste malgré les efforts concertés de nombreux États pour l'endiguer, ont mis en lumière le pouvoir nouveau dont dispose le capital financier. Ce pouvoir se manifeste principalement dans la taille démesurée des marchés financiers par rapport à celle de l'activité économique dite « réelle » dont ils sont en principe supposés faciliter le fonctionnement, ainsi que par l'arsenal d'instruments complexes sur lesquels ils ont appuyé leur récente expansion (Morin, 2006). Armé de ces nouveaux moyens, le capital financier se retrouve dans la position où, plus que jamais, il semble être en mesure d'influencer le cours du développement du monde capitaliste.

Dans le dernier chapitre de cette thèse, nous tenterons d'examiner plus en profondeur les nouveaux mécanismes de régulation qui ont été mis en évidence par cette crise. Ceux-ci distinguent l'actuel développement du capitalisme de ses formes antérieures par le rôle

déterminant qu'est appelé à y jouer le capital financier. Nous n'avons pas l'intention de faire l'analyse de l'ensemble du processus social à l'origine de ce phénomène de « financiarisation » du capital. Comme nous l'avons fait pour les périodes antérieures, nous nous intéresserons plus particulièrement à l'assise spatiale que cette phase d'accumulation plus récente trouve dans l'institution de la propriété foncière. Ce travail sera fortement inspiré des conclusions des chapitres précédents qui ont permis d'établir la centralité de l'espace comme médiation fondamentale du capitalisme et plus spécialement de la propriété foncière en tant que sphère d'activité particulière dont la trajectoire a accompagné de près celle du capital. Nous aurons surtout l'occasion de voir que l'enchaînement d'événements qui a donné naissance à la crise de la fin de la décennie 2000 (crise immobilière → crise financière → crise économique généralisée) n'est pas le fruit de circonstances exceptionnelles, ou d'une « tempête parfaite »<sup>84</sup>, mais qu'il est le produit de politiques de libéralisation financière qui ont tissé d'étroits liens entre le marché de l'immobilier et la finance globalisée.

La financiarisation de la propriété foncière résulte essentiellement de l'émergence de la pratique de la titrisation dans le secteur de l'immobilier résidentiel. Forte des succès qu'elle y a connus, celle-ci s'est par la suite propagée à d'autres secteurs pour devenir l'un des principaux mécanismes sur lesquels est aujourd'hui fondée la puissance du capital financier. La titrisation a littéralement révolutionné le secteur de l'habitation en transformant l'immobilisation à long terme de capital financier que représente le prêt hypothécaire en un actif (un titre financier) immédiatement échangeable contre de l'argent. Sous cette forme, cette créance devient beaucoup plus intéressante aux yeux des investisseurs qui voient dans sa négociabilité - que l'on appelle également sa liquidité - la possibilité de se soustraire aux incertitudes normalement associées à l'engagement à long terme dans une relation hypothécaire. En modifiant la nature de la relation sociale hypothécaire, la titrisation bouleverse également le fonctionnement même du marché de l'immobilier et le soumet à de nouvelles finalités d'accumulation strictement financières. Derrière cette financiarisation des conditions d'accès à l'espace résidentiel se profile ainsi une transformation plus

---

<sup>84</sup> De nombreuses personnalités du monde de la finance, dont l'ancien Président directeur-général de la Caisse de dépôt et de placement du Québec, ont contribué à populariser cette expression (*perfect storm* en anglais) pour expliquer les origines de cette crise qu'il aurait été selon elles impossible à prévoir tant elle résultait d'une suite hautement improbable d'événements.

fondamentale de l'accumulation capitaliste dans son ensemble qui, comme nous le savons maintenant, puise dans la propriété foncière les conditions spatiales de sa reproduction. Nous trouverons des indices de cette mutation à portée plus générale dans l'abstraction de degré supérieur que la titrisation confère au processus capitaliste de production de l'espace (7.3) et dans sa contribution à la formation d'une norme de consommation financiarisée (7.4).

Notre analyse des répercussions sociologiques de cette nouvelle pratique hypothécaire sera elle aussi ancrée dans l'étude historique de son évolution. Cette étude permettra d'en faire ressortir les particularités et de préciser le contexte de son apparition (7.2). Nous nous pencherons une fois de plus sur l'exemple du Canada. Les conclusions des chapitres V et VI sur les transformations du marché foncier nord-américain nous seront particulièrement utiles pour comprendre les conditions d'émergence de la titrisation. Nous verrons notamment que ces conditions ont d'abord pris forme dans le prolongement de l'objectif issu du *New Deal* de démocratiser l'accès au fonds de consommation résidentiel, avant d'en inverser complètement les finalités. Ce projet qui avait initialement mis la finance au service de la réalisation des conditions résidentielles de la reproduction du capital industriel sera progressivement réorienté vers la production de moyens de satisfaire les exigences d'auto-expansion du capital financier.

Le compte rendu que nous proposons ici des principales étapes de ce renversement accordera, une fois de plus, une attention toute particulière au rôle de l'État dans la promotion de la titrisation. Le système financier canadien compte de nombreux acteurs privés qui, inspirés par les succès de cette activité aux États-Unis, appuient ouvertement son développement depuis longtemps. Leur volonté d'y participer n'a cependant pas à elle seule suffi à permettre son essor, qui n'est véritablement survenu que lorsque le gouvernement canadien a décidé de lui accorder son plein support. Si la titrisation a effectivement permis de « financiariser » le marché foncier canadien, c'est d'abord parce que le capital financier qui y est investi a et continue de bénéficier de la garantie complète des pouvoirs publics contre les risques de pertes financières. Cette particularité, qui rend la titrisation très avantageuse pour les investisseurs, explique également pourquoi un tel système de financement hypothécaire uniquement privé n'a, au Canada du moins, jamais réussi à susciter autant d'intérêt que son vis-à-vis entièrement soutenu par l'État.

Afin de bien saisir la signification et les incidences de ces mutations du marché foncier sur la trajectoire plus générale du capitalisme, nous croyons qu'il est dans un premier temps important de revenir sur les principales réalisations macro-économiques des politiques du *New Deal* dont elles se sont nourries avant de s'en éloigner et dont nous nous sommes précédemment limité à exposer les principes fondateurs.

#### 7.1 Retour sur les éléments principaux du fordisme et sur les effets de la politique canadienne en matière d'habitation dans la période d'après-guerre

Les politiques du *New Deal* ont, comme nous l'avons déjà souligné, inauguré une nouvelle ère dans le développement du capitalisme en proposant de fonder la relance d'une économie durement éprouvée par la crise des années 1930 sur un nouveau compromis entre capital et travail. Ce compromis, qui visait à la fois à contenir l'insatisfaction sociale croissante des travailleurs à l'égard de leurs conditions de vie et à assurer la poursuite de la production industrielle de masse, a réuni les conditions favorables à la formation d'un modèle de croissance à long terme qui s'est consolidé après la fin de la Deuxième Guerre mondiale et s'est stabilisé au cours des trois décennies suivantes. La théorie de la régulation a retenu et popularisé le terme « fordiste » pour désigner ce compromis social fortement influencé par les pratiques développées par l'industriel Henry Ford. Ce compromis reposait sur un accroissement du pouvoir d'achat des travailleurs stimulé par une augmentation des salaires ainsi que sur l'intensification des méthodes de production de la plus-value relative par l'incorporation des principes tayloristes d'organisation scientifique du travail « dans le système automatique des machines » (Lipietz, 1984, p. 24).

La diffusion de ces deux principes hors des murs de l'usine Ford, pour en faire un modèle général de croissance pour le capital, a été soutenue par deux mécanismes fondamentaux. D'une part, le compromis fordiste a vu le jour grâce à d'importants investissements publics qui ont eux-mêmes pris deux directions : 1) la création de programmes universels de sécurité sociale assurant à l'ensemble de la population un minimum vital, et 2) la mise en place d'infrastructures permettant « le renouvellement de la classe ouvrière de génération en génération » (Aglietta, 1976, p. 155) ainsi que sa préparation au travail (assurance-maladie, système d'éducation, etc.). D'autre part, le fordisme a aussi été érigé sur une nouvelle

configuration du rapport salarial. Celle-ci était fondée « sur le principe d'un partage *ex ante* des gains de productivité » (Boyer, 2004, p. 58) entre le capital et les travailleurs prenant la forme de hausses et d'indexations salariales périodiques et déterminées à l'avance. Une telle répartition des profits était conçue comme un moyen de stabiliser la rémunération des travailleurs, ce qui leur permettrait d'engager des dépenses de consommation sans craindre pour leur capacité future à pourvoir aux besoins de leur famille. Ce mode stabilisé de rétribution a pu se répandre grâce à l'institutionnalisation de la négociation collective qui, en tant que forme structurelle unifiant « les différentes formes partielles du rapport salarial » (ibid, p. 163), a notamment uniformisé la procédure de fixation des salaires, favorisé la contractualisation à moyen terme et facilité la réalisation d'un arrimage plus généralisé entre les revenus de travail, le taux de productivité moyen et l'indice des prix à la consommation (Lipietz, 1985, p. 25). Le salaire devenait de cette manière un flux de revenu prévisible pour une portion plus importante de la population et sa rigidité constituait un outil de planification essentiel pour les ménages, pour les entreprises et pour l'État, dont les programmes financés à même les cotisations fiscales des travailleurs dépendaient d'une certaine continuité dans leur niveau de rémunération (Aglietta, 1976, p. 156 et 171). La rigidité du revenu des travailleurs assurée par le mécanisme institutionnel de la négociation collective était donc une propriété constitutive de la relation d'interdépendance entre productivité, salaire et consommation sur laquelle était construite le fordisme (Florida, 1988, p. 194).

Au Canada, le secteur de l'habitation a joué un rôle de premier plan dans la réalisation du programme fordiste. Le gouvernement fédéral, par l'entremise de la SCHL, a été particulièrement actif dans sa mise en œuvre. Depuis sa création, la SCHL a en effet obtenu le mandat de mettre sur pied un grand nombre de programmes de rénovation urbaine et résidentielle, de construction de logements sociaux (particulièrement dans les années 1970) et de recherche sur l'amélioration des techniques de construction pour le compte du gouvernement canadien<sup>85</sup>. Ces mesures ont accru le nombre de logements à coût modique pour les ménages les plus pauvres, mais les coupures du gouvernement fédéral dans le

---

<sup>85</sup> Dans sa revue annuelle du marché canadien de l'habitation, la SCHL a produit en 2006 un dossier spécial intitulé *Soixante ans de progrès en habitation au Canada* soulignant ses soixante années de réalisations dans ce domaine. La SCHL y présente de manière plus détaillée et contextualisée les orientations et les champs d'intervention qu'elle a privilégiés depuis sa création.

financement du logement social à partir de la fin des années 1970, et surtout au cours des années 90 ont laissé de nombreuses personnes dans le besoin (Groupe d'études et d'actions urbaines, 2008). Les interventions de la SCHL ont eu un effet beaucoup plus appréciable sur les conditions physiques des logements. Comme en témoigne le tableau III, le nombre d'habitations nécessitant des réparations majeures a considérablement chuté depuis les années 1940 (de 27 % à 8 %) et celles qui ne comptent ni baignoire (ou douche), ni toilette intérieure à chasse d'eau, ni eau courante ont pratiquement disparu. Évidemment, les investissements publics dans la remise en état des logements (le plus souvent sous la forme de subventions aux propriétaires d'immeubles) ne sont peut-être pas le seul facteur à considérer pour expliquer cette nette amélioration, mais ils ont certainement fourni un incitatif que le marché privé de l'habitation n'avait jusque-là et à lui seul pas été en mesure de produire.

Tableau 7.1 L'amélioration des conditions de logement au Canada depuis les années 1940

Logements	Années 1940	Aujourd'hui
Ayant besoin de réparations majeures	27 %	8 %
Chauffés avec un radiateur ou un poêle	61 %	Presque aucun
Sans baignoire ou douche installée	55 %	Presque aucun
Sans eau courante	39 %	Presque aucun
Sans toilette intérieure à chasse d'eau	44 %	Presque aucun
Isolation	Très peu, voire aucune	4 à 6 pouces d'épaisseur

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (2006). *L'observateur du logement au Canada 2006*, p. 48.

Toutefois, nous avons vu au chapitre précédent qu'une part importante des efforts de soutien au marché de l'habitation de la SCHL avait surtout été consacrée à la recherche de moyens de favoriser et de démocratiser l'accès à la propriété. Nous savons maintenant que ce travail a en grande partie été effectué sur le marché hypothécaire, d'abord par le développement d'un programme de prêts octroyés conjointement par l'État et des institutions financières privées, puis, à partir de 1954, par la création d'un système d'assurance-prêt accordant la pleine garantie du gouvernement canadien aux hypothèques émises par les entreprises du secteur privé à des ménages à revenu modeste désirant se porter acquéreurs d'une maison, mais ne

disposant pas d'une mise de fonds suffisante<sup>86</sup>. Ces programmes de prêts ont également été accompagnés de mesures allongeant la période d'amortissement des créances hypothécaires qui avaient pour exigence la promesse d'un remboursement périodique fournie par des conditions salariales stabilisées et indexées au niveau de productivité du capital.

Dans une moindre mesure, l'accession à la propriété a aussi été promue dans le cadre d'un certain nombre de programmes fédéraux ciblant plus directement les acheteurs et les constructeurs d'habitation. Au fil des ans, ceux-ci ont pris tour à tour la forme de subventions aux constructeurs en échange d'un engagement à maintenir le prix des logements à un niveau abordable, de prêts directs et sans intérêt, de subventions mensuelles versées aux accédants à la propriété et, plus récemment, d'une autorisation à puiser dans un Régime d'épargne enregistré de retraite (RÉER) les sommes nécessaires à la constitution d'une mise de fonds<sup>87</sup>.

L'extension de l'accession à la propriété privée résidentielle aux ménages à revenus modestes présentait deux avantages de taille dans la perspective de la régulation fordiste. D'un côté, sur le plan idéologique, la mise en œuvre de nouveaux moyens de poursuivre cet idéal ancien pouvait, dans un contexte de forte agitation sociale et particulièrement de lutte contre le communisme, avoir un effet stabilisateur important. Contrairement aux premiers temps de la colonisation, le rêve de créer une nation de petits propriétaires n'apparaissait plus alors comme un frein au développement du capitalisme industriel, mais plutôt comme un moyen efficace d'en faire la promotion. En devenant propriétaire de sa résidence, le travailleur subordonné « réellement » au capital pourrait profiter d'une partie de la grande richesse que son travail avait contribué à générer en accédant à un espace qu'il aurait, disait-on, la liberté de modeler et d'habiter à sa façon. Le dur labeur et la perte de contrôle au profit du capital sur le contenu de l'activité productive pourraient alors être compensés par une emprise plus grande sur le temps passé à l'extérieur du travail dans un espace résidentiel plus libre et offrant davantage de confort matériel. L'habitation serait ainsi le lieu privilégié de la

---

<sup>86</sup> Aujourd'hui encore, tous les ménages qui ne sont pas en mesure d'avancer 20% de la valeur d'achat d'une maison ne peuvent obtenir d'hypothèque sans avoir préalablement souscrit à l'assurance-prêt de la SCHL.

<sup>87</sup> Ces exemples de programmes d'aide à l'accession à la propriété ont tous été tirés des rapports d'activité produits annuellement par la SCHL.

formation de l'individualité, de relations sociales uniques et de la constitution d'un patrimoine familial transmissible de génération en génération.

De l'autre côté, l'élargissement de la propriété résidentielle individuelle remplissait également différentes fonctions macro-économiques tout aussi essentielles au fordisme. D'abord, l'immobilier résidentiel est le support économique de l'industrie de la construction, un important secteur de production dont le fonctionnement sert lui-même de débouché à de nombreux autres (l'industrie des ressources naturelles, de la machinerie, des matériaux de construction, etc.). En créant une nouvelle demande pour des habitations neuves, les politiques d'accession à la propriété stimulaient l'activité dans ces domaines, contribuaient à y créer de l'emploi et par le fait même à la formation de salaires permettant d'acheter les nouvelles maisons qui en résultaient. Aussi, nous avons vu au chapitre V que l'immobilier résidentiel jouait un rôle encore plus fondamental dans la réalisation du cycle fordiste « productivité-salaire-consommation » à titre de fonds de consommation capitaliste. Dans sa version nord-américaine, le projet fordiste prenait directement appui sur l'habitation pour jeter les bases d'une consommation de masse qui ne serait peut-être pas venue d'elle-même à la suite de la seule indexation des salaires au niveau de la productivité. Les expériences de villes industrielles planifiées et le développement des premières banlieues américaines ont montré que l'accession à la propriété était une occasion d'ancrer le mode de vie des salariés dans une consommation de marchandises individuelles tendant à supplanter les relations interpersonnelles non marchandes qui le constituaient autrefois. En plus de nuancer les idées voulant que l'habitation soit un espace de liberté absolue, nos observations du chapitre V sur la capacité de la propriété foncière résidentielle à influencer et même à prescrire les habitudes de vie qui s'y forment nous ont permis de supposer que celle-ci avait été, dans le fordisme, davantage qu'un secteur parmi tant d'autres de l'économie qu'il fallait stimuler pour soutenir la demande effective, mais avant tout, le site de la création des conditions de possibilité du cycle « productivité-salaire-consommation ». La résidence familiale ne pouvait jouer ce rôle que dans la mesure où on lui avait d'abord retiré sa capacité productive. Si elle continuait d'être le lieu de l'expression d'une production et de savoirs artisanaux autonomes, ceux-ci ne pouvaient désormais s'y déployer qu'après avoir été transformés en activités de consommation (le bricolage, la rénovation, etc.).

Au Canada, comme aux États-Unis d'ailleurs, les programmes publics favorisant l'accès à la propriété à des catégories toujours plus vastes de salariés ont connu un tel succès qu'ils ont même survécu à la chute du modèle fordiste. Depuis la création de la SCHL en 1946, l'engagement du gouvernement fédéral envers la réalisation de cet objectif ne s'est jamais démenti et ce, indépendamment de la formation politique portée au pouvoir. La constance du soutien de l'État canadien en faveur de la propriété privée résidentielle individuelle, particulièrement grâce à ses efforts renouvelés pour étendre l'admissibilité à l'assurance-prêt offerte par la SCHL, est certainement l'un des principaux facteurs expliquant le taux élevé de propriétaires-occupants au Canada qui, selon les chiffres du dernier recensement de 2006, dépasserait aujourd'hui les deux tiers de la population pour atteindre 68,4 %. Ce chiffre est nettement plus élevé qu'en 1941 (avant la création de la SCHL) alors qu'il était de 45,1 % (SCHL, 2010, p. A-11)<sup>88</sup>. De plus, il classe le Canada au huitième rang des pays où la proportion de propriétaires-occupants est la plus forte (SCHL, 2006, p. 51)<sup>89</sup>. Les programmes publics qui ont permis à autant de ménages d'accéder à la propriété semblent aussi avoir produit les effets macro-économiques désirés sur les habitudes de consommation de ces derniers de telle sorte que les dépenses liées au logement constituent une part importante de l'activité économique du pays. En 2009, celles-ci se chiffraient à 307 milliards de dollars, ce qui correspondait à 20,1 % du produit intérieur brut (PIB) (SCHL, 2010, p. 17). Dans une étude effectuée en 2011 à la demande de l'Association canadienne de l'immeuble, le Groupe de service-conseil Althus (2011) a tenté de préciser quelque peu ces chiffres en mesurant l'impact des transactions immobilières résidentielles sur la consommation des ménages et en identifiant les secteurs de l'économie qui en profitaient le plus. Cette enquête révèle entre autres que la consommation résidentielle des ménages est à son niveau le plus élevé au cours des trois années suivant l'achat d'une maison. Elle a également permis de calculer qu'en 2009 les dépenses liées au domicile, mais s'ajoutant à celles engagées dans

---

<sup>88</sup> Nous avons calculé le taux de propriétaires occupants pour l'année 1941 à partir de données extraites du recensement de la même année. Il est important d'ajouter qu'à partir de 1951, ce taux a dépassé les 60 % pour ne jamais redescendre en deçà de cette marque. La proportion de 68,4 % de 2006 est cependant la plus élevée jamais enregistrée.

<sup>89</sup> Il est intéressant de noter qu'à l'exception de l'Espagne et la Norvège, les autres pays précédant le Canada dans ce palmarès (Royaume-Uni, la Nouvelle-Zélande, les États-Unis, l'Australie et l'Irlande) ont tous hérité du système de propriété foncière anglais dont nous avons présenté les principales caractéristiques au chapitre V.

l'acquisition de la résidence comme telle, ont dépassé d'environ 42 350 \$ celles de la moyenne des propriétaires-occupants. Celles-ci ont surtout été affectées à la rémunération de services professionnels (juridiques, financiers, d'arpentage) et à la rénovation (Tableau 7.2) (Althus, 2011, p. 5).

Tableau 7.2 Dépenses moyennes engendrées par la vente d'un logement existant au Canada en 2007 (\$)

Articles ménagers divers	2 400 \$
Ameublement et appareils ménagers	5 300 \$
Déménagement	2 475 \$
Rénovations	9 400 \$
Services	18 200 \$
Taxes et impôts (à l'exception de la TPS)	4 575 \$
<b>Total</b>	<b>42 350 \$</b>

Source : Althus Group Economic Consulting (2009), p. 5.

L'essor de la maison familiale comme espace de consommation de marchandises ne se mesure pas uniquement de manière quantitative, mais peut aussi être observé dans l'apparition de nouvelles modes et tendances en matière résidentielle dont l'émergence remonte également aux débuts de l'ère fordiste. Dans son ouvrage sur le développement de l'habitation aux États-Unis, Wright (1985) présente quelques exemples d'articles de revues et journaux qui, dès les années 1940-1950, faisaient état des nouvelles préférences des acheteurs de maisons. On y rapportait entre autres que dans une proportion de 86 %, les ménages américains recherchaient une maison neuve équipée des plus récents appareils ménagers. Cette maison devait comprendre une salle de lavage aménagée pour y installer une laveuse et une sècheuse, une salle familiale assez grande pour qu'un téléviseur et de l'ameublement confortable puissent y prendre place, ainsi que des espaces extérieurs pour jardiner, y installer des appareils d'exercice et un « barbecue » (Wright, 1985, p. 254-255). Wright note que le jardin occupera rapidement une place particulière dans l'imaginaire collectif, plus spécialement la pelouse bien tondue et la tondeuse à moteur qui deviendront des symboles reconnus de statut et de réussite sociale (ibid).

Encore aujourd'hui, bien après l'effondrement du modèle fordiste, l'habitation demeure l'objet d'une promotion active en tant que lieu de consommation et, de manière sans doute

plus importante, en tant qu'espace du renouvellement continu des habitudes de consommation des ménages. L'amélioration résidentielle (*home improvement*) et la gastronomie sont, par exemple, deux secteurs d'activité qui ciblent particulièrement la manière dont les individus habitent leur maison. Ils se sont progressivement spécialisés dans la vente d'un mode de vie résidentiel fondé sur la consommation des nouveaux produits qu'ils développent à un rythme soutenu et qui bénéficient d'une large diffusion par un nombre toujours croissant de supports médiatiques commandités par ces mêmes industries pour en assurer la mise en marché : revues (*Décor Mag*, *Good Housekeeping*, *Coup de pouce*), émissions de télévision (*Ma maison Rona*, *À la Distasio*, *Kampaï*), chaînes spécialisées (canal *Casa* et canal *Zeste*) et livres de recettes en tous genres et pour toutes occasions (plats végétariens, aphrodisiaques ou pour les gens pressés, recettes pour l'utilisation d'un mélangeur, etc.)<sup>90</sup>. En somme, la viabilité de ces industries repose sur leur capacité à utiliser le domicile comme fonds de consommation, c'est-à-dire comme cadre objectif de la reconstitution constante de la norme de consommation et de son articulation à la norme de production.

## 7.2 Le dépassement du fordisme par la mise sur pied d'un marché secondaire des hypothèques et par le développement de la pratique de la titrisation

Bien qu'il s'agisse d'un phénomène nouveau, le pouvoir inédit que tend à développer la finance capitaliste n'est pas apparu subitement ni sans ancrage dans le passé, mais s'est plutôt consolidé en prenant appui sur les réussites du fordisme en matière d'accession à la propriété que nous venons d'énumérer et en s'appropriant les mécanismes financiers qui en avaient d'abord permis l'essor. Les conditions que cette dynamique de financiarisation a trouvées dans le fordisme apparaîtront plus clairement dans ce qui suit, alors que nous poursuivrons notre examen de l'évolution du marché de l'immobilier canadien en observant de plus près les pratiques hypothécaires de la SCHL, sans lesquelles aucune de ces transformations n'aurait été possible.

---

<sup>90</sup> La revue *Coup de pouce* tient sur son site internet une liste des plus récentes publications de livres de recettes ([www.coupdepouce.com/livre-de-recettes/](http://www.coupdepouce.com/livre-de-recettes/)).

### 7.2.1 Les premières tentatives de formation d'un marché secondaire des hypothèques

Nous avons conclu notre étude des transformations du prêt hypothécaire sous le régime fordiste par une description des principaux changements apportés par la Loi nationale sur l'habitation de 1954 au système canadien de financement du marché de l'immobilier. Cette loi est surtout connue pour avoir autorisé les banques à charte à intégrer le marché hypothécaire et instauré un système public d'assurance-prêt. Ces deux mesures complémentaires devaient faciliter l'accès au financement hypothécaire privé dans toutes les régions du pays où étaient établies les banques, tout en leur rendant l'immobilisation de capitaux à long terme dans ce type de créance beaucoup plus intéressante. Ces deux dispositions de la Loi de 1954 réaffirmaient l'orientation que le gouvernement canadien souhaitait donner aux interventions de la SCHL, en tant que société de la Couronne chargée de soutenir le financement hypothécaire privé sans pour autant s'y substituer.

En plus de ces deux grandes nouveautés, cette loi comportait également d'autres mesures qui ont moins retenu l'attention, mais qui ont d'une certaine manière pavé la voie à l'avènement de la titrisation hypothécaire. Nous avons brièvement présenté l'une d'entre elles, qui autorisait toute personne (physique ou morale) à détenir une hypothèque assurée par la SCHL (section 6.4.2.4). Cette disposition était en fait le corollaire d'une autre mesure prévue par cette même loi et qui légalisait le commerce de ces créances, c'est-à-dire l'achat et la vente par des individus, institutions financières ou la SCHL elle-même de prêts hypothécaires déjà accordés et bénéficiant de l'assurance-prêt, à condition que l'institution qui les avait émis en conserve l'administration. Ce nouvel ensemble de dispositions devait permettre d'attirer davantage de capitaux sur le marché hypothécaire et favoriser la participation de petits investisseurs. Il visait plus précisément à fournir un cadre juridique à la formation de ce l'on appelle dans le jargon financier un « marché secondaire » pour les prêts jouissant de la garantie de la SCHL, que nous nommerons « prêts LNH » à partir de maintenant pour alléger la lecture de la suite de ce texte (Poapst, 1975, p. 11)<sup>91</sup>.

---

<sup>91</sup> Plus précisément, l'expression « prêt LNH » désigne toutes les créances hypothécaires qui jouissent de la garantie (assurance-prêt) prévue dans le cadre de la Loi nationale sur l'habitation (LNH) de 1954.

Comme son nom l'indique, un marché secondaire sur lequel s'échangent des prêts hypothécaires ne peut se constituer que dans la mesure où un marché que l'on dit primaire lui préexiste, c'est-à-dire un espace où se créent les relations financières entre un créancier et un débiteur qui font dans un second temps l'objet de ce commerce. Le marché primaire est donc celui où l'hypothèque est contractée, alors que le marché secondaire est celui qui la rend négociable. Ce dernier transforme un engagement immobilisé à long terme dans la propriété foncière en un droit échangeable sur les revenus futurs générés par cette entente. Un tel marché confère alors aux prêts hypothécaires une propriété qu'ils ne possédaient pas auparavant, la liquidité, qui renvoie à la possibilité qu'ils y acquièrent d'être monnayés avant même leur échéance et de circuler en dépit de leur fixité intrinsèque. Leur liquidité est plus précisément le produit de mécanismes institutionnels (juridiques) qui ont pour effet de remanier les termes de la relation financière socialisée sur la laquelle avait d'abord été érigé le fordisme. Alors que ce processus de socialisation s'était dans un premier temps traduit par l'insertion d'un intermédiaire bancaire entre les deux acteurs traditionnels de la relation hypothécaire, s'interposant de cette manière entre les paiements du débiteur et les revenus de l'investisseur, la création d'un marché secondaire reconfigure ce rapport d'une manière encore plus avantageuse pour ce dernier, en lui permettant de percevoir directement les revenus des hypothèques, sans toutefois devoir attendre qu'ils ne soient perçus périodiquement par la banque.

L'implantation d'un marché secondaire des hypothèques au Canada, qui a constitué, comme nous le verrons, la première étape de la financiarisation de la relation hypothécaire, est une fois de plus un emprunt au modèle américain de financement de l'accession à la propriété privée. Ce marché a vu le jour aux États-Unis en 1938 avec la création de la *Federal National Mortgage Association* (mieux connue sous le nom de *Fannie Mae*), une société publique (privatisée en 1968) fondée dans la foulée des politiques du *New Deal*, chargée de mettre sur pied un marché secondaire en achetant aux institutions financières des prêts hypothécaires assurés par le gouvernement fédéral (par l'entremise de la *Federal Housing Administration*) (Van Order, 2002, p. 16-17). Au Canada, comme aux États-Unis, les objectifs de ces opérations commerciales consistaient à rendre les créances hypothécaires liquides de manière à ce qu'elles soient plus intéressantes pour les investisseurs. Pour ses promoteurs,

principalement issus des milieux financiers, cette stratégie comportait plusieurs avantages. D'abord, elle contribuait à accroître le flux de capitaux injectés dans ce secteur et exerçait une pression à la baisse sur les taux d'intérêt. De plus, la possibilité offerte aux émetteurs d'hypothèques de les vendre sur un marché secondaire leur permettait d'avoir accès à de nouvelles sources de financement à long terme tout en transférant à d'autres les risques associés à leurs opérations de crédit (Londerville, 2004, p. 200). En somme, en stimulant l'apport d'investissements privés, la création de ce marché encouragerait les institutions financières à prêter davantage et à moindre coût, ce qui favoriserait l'accès au crédit hypothécaire aux ménages ayant des revenus moins élevés. Conformément aux orientations du gouvernement canadien en matière d'habitation, cette disposition de la loi de 1954 autorisant la création d'un marché secondaire remettait entre les mains du secteur privé le financement de l'accession à la propriété privée et ne limitait la participation directe de la SCHL qu'aux situations exceptionnelles ou à la construction de logements sociaux destinés aux plus pauvres d'entre les plus pauvres.

Malgré les nombreux avantages qu'il représentait pour le secteur privé du financement immobilier, le marché secondaire des hypothèques connut des débuts plutôt lents. Au cours de ses sept premières années d'existence (de 1954 à 1961), seulement 8,5 % des prêts LNH ont été revendus par leur émetteur (O'Brien, 1988, p. 10). Dans une tentative de stimuler et d'accélérer la croissance de ce marché (ibid), la SCHL a par la suite procédé, entre 1961 et 1966, à des ventes publiques de blocs de créances hypothécaires qu'elle détenait dans son portefeuille et qu'elle avait elle-même accordées au cours des années antérieures. Cependant, ces ventes n'ont pas été poursuivies après 1966 et ce, jusqu'en 1978, en raison de l'accélération de l'inflation et de la hausse des taux d'intérêt. Ceux-ci ont en effet augmenté à partir de la fin des années 1960 et ont fait perdre tout intérêt aux yeux des marchés financiers aux prêts antérieurs accordés par la SCHL à de faibles taux d'intérêt (Londerville, 2004, p. 203). Le marché secondaire a donc continué de fonctionner au cours de cette période en ne reposant que sur des transactions privées, mais non sans difficulté. Le principal problème faisant obstacle à son bon fonctionnement en était un de liquidité. En effet, l'autorisation accordée par la loi de 1954 de transiger des prêts hypothécaires LNH ne suffisait pas à convaincre les investisseurs de prendre part à ces opérations. Certaines caractéristiques

propres aux créances hypothécaires en faisaient des actifs plus difficiles à échanger que d'autres. Les hypothèques étaient à cette époque des instruments financiers très hétérogènes, dont la nature et les conditions pouvaient varier selon les régions, les émetteurs (banques, compagnies d'assurance, caisse populaire ou fiducie de prêt) et même, en fonction de la relation particulière qu'entretenait le créancier avec son débiteur<sup>92</sup>. Il était impossible d'extraire de cet ensemble diversifié de prêts une information simple et uniforme permettant de comparer les créances les unes aux autres et d'en établir le prix. En l'absence d'un mécanisme homogène de fixation des prix, il était difficile d'envisager la formation d'un véritable marché des hypothèques. À cette difficulté s'ajoutait également celle du risque associé à tout prêt hypothécaire. En faisant l'acquisition d'un prêt hypothécaire LNH sur le marché secondaire, un investisseur héritait aussi des incertitudes liées au comportement de remboursement à long terme du débiteur. Les prêts LNH protégeaient celui-ci contre un éventuel défaut de paiement, mais ne le mettaient toutefois pas à l'abri de possibles versements irréguliers de la part du débiteur ou encore d'un prépaiement, c'est-à-dire d'un remboursement du capital avant l'échéance diminuant les intérêts perçus par le créancier.

Les limites à la liquidité inhérentes aux prêts hypothécaires et freinant le développement d'un marché secondaire n'ont cependant pas ralenti la SCHL et le gouvernement canadien dans leurs efforts de promotion de cette stratégie de financement de l'accession à la propriété privée. Au cours de l'année 1968, la SCHL a réuni les gestionnaires des caisses de retraite canadiennes pour promouvoir auprès d'eux les avantages des investissements dans le marché secondaire des hypothèques et « voir jusqu'à quel point ils étaient disposés à appuyer l'énorme programme de construction d'habitations » que s'était donné le pays (SCHL, 1969, p. 10). En 1970, celle-ci a participé, en collaboration avec le ministre d'État responsable des Affaires urbaines, à la formation d'un groupe de travail, l'*Équipe spéciale du projet sur les nouveaux mécanismes et les nouvelles institutions de financement*, chargé de réfléchir à de

---

<sup>92</sup> La relation entre un banquier et son client a longtemps été une relation personnalisée, bâtie sur l'appartenance de ces deux acteurs à la même communauté et sur la connaissance souvent intime que le créancier avait de son débiteur. Il n'était donc pas rare que les conditions rattachées aux prêts bancaires varient en fonction du niveau de confiance que le client inspirait à son banquier (Mayer, 1998). Le caractère personnalisé de la relation de crédit s'effacera progressivement au profit d'une procédure d'octroi plus uniforme mise en œuvre pour favoriser le développement du marché secondaire des hypothèques.

nouvelles modalités pour assurer le financement hypothécaire. Ce comité a formulé trois recommandations présentées en détail dans les trois volumes de son rapport final : 1) l'autorisation des prêts hypothécaires à taux variable (Poapst, 1973, volume 3); 2) la création des compagnies de placements hypothécaires (*Mortgage Investment Companies*) (Poapst, 1973, volume 2) et 3) la mise sur pied d'une *Société de commercialisation de prêts hypothécaires à l'habitation* (*Federal Mortgage Exchange Corporation*) (Poapst, 1973, volume 1).

La première de ces mesures, le taux hypothécaire variable, est aujourd'hui assez répandue et permet aux versements effectués par le débiteur de fluctuer pendant la durée du prêt en fonction de l'évolution des taux d'intérêt, plutôt que d'en fixer définitivement le montant au moment de la signature de l'entente de crédit. La seconde visait à créer de nouveaux intermédiaires financiers autorisés à réunir l'épargne de plusieurs investisseurs pour la rediriger vers les marchés hypothécaires (primaire et secondaire). Enfin, la troisième projetait l'implantation d'une nouvelle société de la Couronne devant jouer le rôle d'un instigateur (ibid, p. 29) et d'un « créateur » (p. 58 et 111) pour le marché secondaire, c'est-à-dire d'une institution qui y maintiendrait un certain niveau d'activité en y menant des opérations d'achats et de ventes. La Société de commercialisation de prêts hypothécaires à l'habitation aurait donc été mandatée d'agir simultanément à titre de vendeur et d'acheteur de prêts LNH afin de toujours être en position de répondre aux demandes du marché. Elle en aurait ainsi été la gardienne de la liquidité en veillant à ce qu'un acheteur puisse en tout temps y trouver un vendeur et inversement, de manière à « donner confiance dans la facilité d'écoulement des créances hypothécaires [sic] » (ibid, p. 29). Aussi, afin de rendre plus fluides les transactions sur ce marché, cette société aurait eu le pouvoir de prêter aux investisseurs désirant y participer, de développer de nouveaux instruments financiers plus uniformes et de produire une information au sujet des prêts LNH plus adaptée à leur commercialisation (Poapst, 1975, p. 14-15).

Contrairement aux deux autres propositions du comité de travail, et pour des raisons qui demeurent obscures, la Société de commercialisation de prêts hypothécaires à l'habitation n'a finalement jamais vu le jour et ce, même si le gouvernement fédéral avait entériné sa création

en 1973 par l'adoption d'une loi à cet effet<sup>93</sup>. La décision de ne pas donner suite à cette recommandation est d'autant plus surprenante qu'elle bénéficiait d'un appui important de la part des milieux financiers<sup>94</sup> qui, dans la décennie qui a suivi, ont multiplié les études<sup>95</sup> et les rencontres avec des membres du gouvernement pour attirer l'attention sur les problèmes de liquidité du marché hypothécaire canadien (O'Brien, 1988, p. 11). Le gouvernement du Canada accédera enfin aux demandes pressantes des milieux financiers à la fin des années 1980, dans un contexte où la hausse vertigineuse des taux d'intérêt des années antérieures avait considérablement augmenté les coûts de financement dans le domaine de l'immobilier et nuire de manière tout aussi importante à l'accessibilité de la propriété résidentielle (Witherspoon, 1999, p. 17). Pour remédier à ce problème, il confiera à la SCHL le mandat de mettre en œuvre le programme des Titres hypothécaires LHN (ThLHN) qui sera officiellement lancé en 1986, mais dont les premières opérations n'auront lieu qu'à partir de 1987 (SCHL, 1988). Avec ce programme, que plusieurs considèrent comme « la plus importante initiative prise au Canada en ce qui concerne le financement de l'habitation depuis la création de l'assurance hypothécaire publique » (SCHL, 1988, p. 26), une étape supplémentaire sera franchie vers la création d'un marché secondaire liquide et la financiarisation plus complète de l'accès à la propriété foncière résidentielle.

### 7.2.2 Le programme de titres hypothécaires LNH

En résumé, ce programme de la SCHL, qui est encore en vigueur aujourd'hui, offre la possibilité aux institutions émettrices de prêts LNH de les regrouper en différentes catégories pour former des blocs de créances (dont la valeur minimale est fixée à 2 millions de dollars) et les vendre sur le marché secondaire, accompagnés de la pleine garantie de la SCHL. En fait, les institutions qui souscrivent à ce programme ne vendent pas elles-mêmes ces blocs,

---

<sup>93</sup> Nous n'avons en fait pas réussi à trouver d'autre explication à ce volte-face du gouvernement que celle que nous donne O'Brien et qui est d'une grande évidence, selon laquelle le « temps et les circonstances avaient changé » (notre traduction de O'Brien, 1988, p. 12).

<sup>94</sup> Les compagnies d'assurance avaient cependant émis quelques réserves face à la création d'une société publique agissant à titre d'instigatrice du marché secondaire. Elles auraient préféré que l'on réserve ce rôle au secteur privé (Poapst, 1973, volume 1, p. 33).

<sup>95</sup> Voir entre autres le rapport du Groupe de travail sur l'habitation de la Société d'habitation du Québec (D. Chaput, 1975, p. 39-40).

mais les cèdent à une autre entité juridique créée spécialement pour l'occasion, un fonds commun de créance (*special purpose vehicle - spv*) (Leroux, 2008, p. 1), qui les écoulera par la suite par tranche de valeur<sup>96</sup>. Ainsi, le produit dont se portent acquéreurs les investisseurs à l'issue de cette opération ne consiste pas en un droit sur les revenus générés par une hypothèque LNH en particulier, ni sur ceux de l'ensemble des créances constituant le bloc, mais plutôt sur une portion de l'argent rapporté par ce groupe de prêts calculée au prorata de la participation de l'investisseur dans celui-ci.

Ce programme de la SCHL est fondé sur une opération financière que l'on appelle la titrisation et qui consiste à transformer des « créances traditionnellement illiquides et gardées par leur détenteur jusqu'à l'échéance... en titres [financiers] négociables et liquides » (ibid). Ici, le titre qui est mis en vente (le titre LNH, ou ThLNH) peut avoir une durée variable (de six mois à sept ans) qui est légèrement inférieure à celle du groupe d'hypothèques qui lui a donné naissance. Il donne droit à des paiements mensuels garantis par la SCHL qui correspondent à une portion des versements amortis en principal et en intérêt générés par le bloc de créances sous-jacent et qui sont proportionnels à la part que l'investisseur détient effectivement dans ce panier d'hypothèques. C'est pourquoi, parce que les flux de revenus auxquels il donne droit sont soutenus par l'ensemble des prêts inclus dans ce bloc, on dira qu'il s'agit d'un titre financier adossé à des créances hypothécaires (*mortgage backed security*).

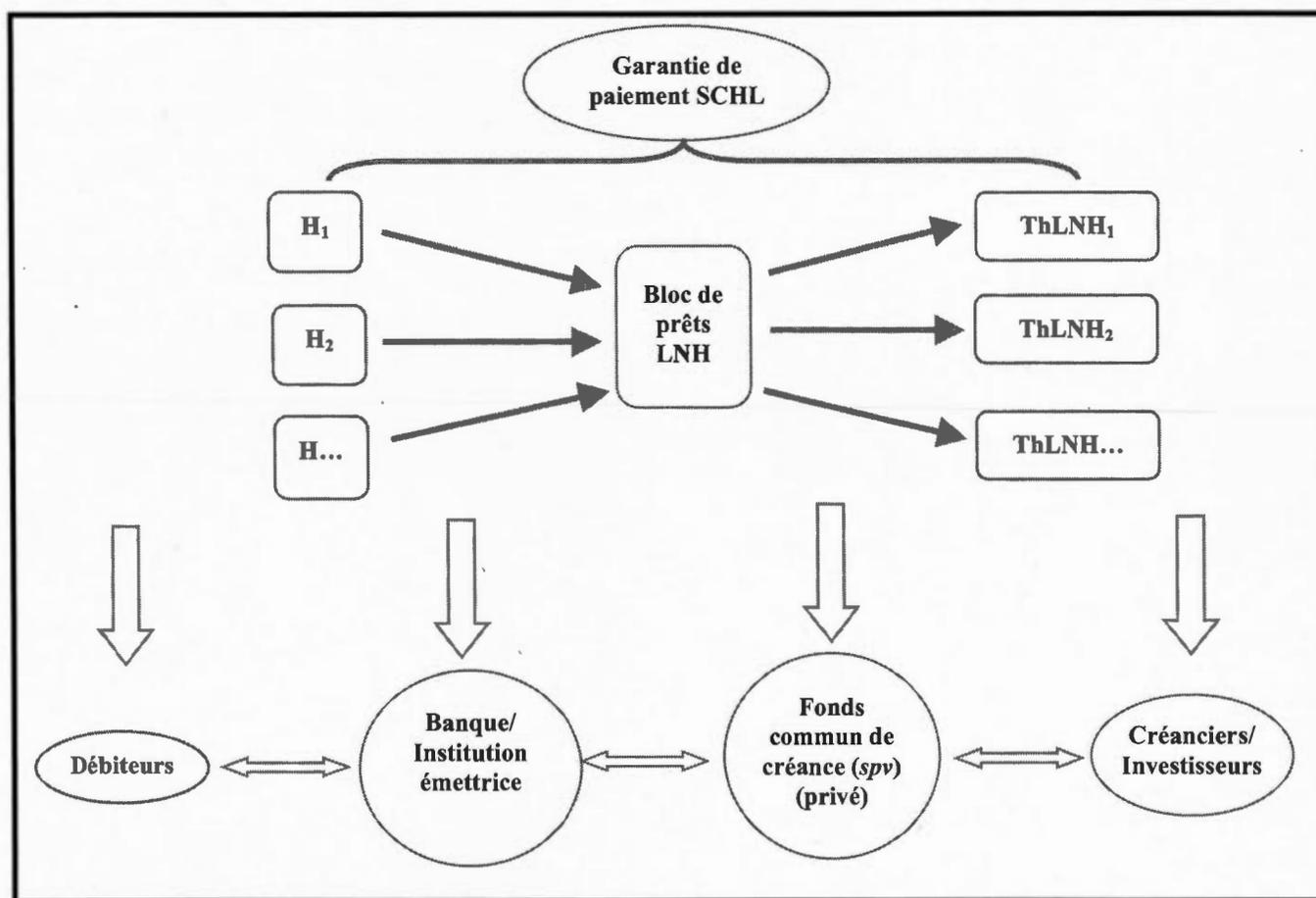
Les objectifs de ce programme étaient très clairs. Ils visaient à éliminer les principaux irritants et obstacles à la liquidité des hypothèques que les premières tentatives de création d'un marché secondaire n'avaient pas réussi à faire disparaître. Nous avons vu plus haut que la formation d'un tel marché ouvrait la porte à une restructuration de la relation de créance socialisée plus favorable aux investisseurs qui se trouvaient alors en position de percevoir directement les revenus hypothécaires sans intermédiation bancaire. Ce remaniement du rapport créateur-débiteur s'accompagnait cependant d'une plus grande dépendance de l'investissement envers l'emprunteur et sa capacité à rembourser sa dette à un rythme régulier jusqu'à l'échéance. Le programme de titres hypothécaires LNH a tenté de répondre à ce

---

<sup>96</sup> Les investisseurs peuvent faire l'acquisition de ces titres par tranches de 1 000 \$.

problème en diluant les incertitudes relatives au comportement d'un individu-débiteur dans un ensemble de créances semblables. En d'autres termes, comme celui qui achète un titre LNH ne détient pas un droit sur une hypothèque spécifique, il n'est plus directement lié à un débiteur en particulier, mais indirectement au groupe de débiteurs réuni dans un bloc de créances dont il ne possède d'ailleurs qu'une partie dépersonnalisée, (c'est-à-dire) qui n'est pas personnellement associée à l'un ou plusieurs d'entre eux. Ainsi, tout en maintenant l'accès de l'investisseur au flux de revenus généré par le bloc d'hypothèques sans intermédiation bancaire, la titrisation opère une nouvelle séparation entre la nature du paiement que celui-ci reçoit et la manière dont l'obligation hypothécaire est vécue pour le débiteur individuel. La déconnexion qu'elle introduit entre les univers dans lesquels évoluent les deux acteurs de cette relation ne libère évidemment pas complètement l'investisseur-crédancier de sa dépendance à l'égard du groupe d'emprunteurs, mais crée un espace dans lequel il sera désormais possible de penser la valorisation du titre financier selon une logique différente de celle dont répond la dette sous-jacente. Cet espace est produit par la liquidité que crée la titrisation et, comme nous le verrons plus loin, par la possibilité qui en résulte pour l'investisseur de lui-même revendre à profit son titre avant même son échéance.

Figure 7.1 Le processus de construction des titres hypothécaires LNH (ThLNH)



Les titres LNH ont également offert une solution au problème de l'hétérogénéité des créances hypothécaires. Les blocs de prêts LNH devaient aussi réunir des hypothèques présentant des caractéristiques semblables afin de rendre leur rendement plus prévisible et en faciliter la commercialisation. C'est pourquoi, pour être éligibles à la protection publique offerte par ce programme de la SCHL, les blocs formés par un émetteur ne peuvent pas contenir n'importe quel type d'hypothèques et doivent répondre à un certain nombre de critères simples. Par exemple, en vertu des règles établies par la SCHL, des paniers différents de créances doivent être constitués si leur période d'amortissement résiduelle est inférieure ou supérieure à 15 ans. De plus, l'écart de taux d'intérêt entre toutes les hypothèques formant le bloc ne doit pas dépasser 2 %. Enfin, les prêts LNH doivent être regroupés en fonction du type d'habitation

par lequel ils sont garantis (logements collectifs, logement social, propriétaires-occupants), du type de taux d'intérêt qu'ils proposent (fixe ou variable) et des modalités prévues en cas de prépaiement de la part du débiteur (avec ou sans pénalité...) (SCHL, 2006, p. 1-3, 1-4, 5-1 à 5-6)<sup>97</sup>. Ce programme se voulait donc aussi un incitatif à uniformiser et à réduire les conditions d'octroi de prêts selon des critères simplifiés auxquelles les émetteurs devaient se conformer pour avoir accès aux liquidités du marché secondaire garanties par le gouvernement canadien.

La titrisation des prêts LNH n'est pas uniquement une opération intéressante pour l'acheteur de titres, mais aussi pour les institutions qui les émettent. Elle constitue pour elles une occasion de générer de nouveaux revenus. D'une part, en raison des avantages qu'elle offre aux investisseurs, elle leur permet plus facilement qu'auparavant de liquider des engagements contractés à long terme avec leurs clients en échange d'argent immédiatement disponible, qu'elles peuvent par la suite affecter à de nouveaux prêts qui seront à leur tour producteurs d'intérêts et de frais de services. C'est d'ailleurs, rappelons-le, parce qu'elles permettent le réinvestissement des sommes obtenues par la vente de leurs prêts hypothécaires LNH, que la titrisation, et de manière plus générale les transactions sur le marché secondaire, sont présentés comme des instruments efficaces de promotion de l'accession à la propriété. La motivation à prêter davantage, que les institutions financières trouvent dans ces opérations, est d'autant plus importante qu'une fois les titres émis, elles perdent la propriété des créances qui en sont à l'origine au profit de la SCHL qui « agit à titre de fiduciaire au nom des investisseurs » (SCHL, 2006, p. 1-4), pour n'en conserver que l'administration. Au moment de la création du programme de titres hypothécaires LNH, et jusqu'en janvier 2011, la transformation d'hypothèques résidentielles en titres financiers permettait même aux prêteurs de sortir ces créances titrisées de leur bilan, ce qui diminuait la quantité de fonds propres que ceux-ci devaient conserver pour parer toute éventualité et accroissait une fois de plus leur capacité de prêt. D'autre part, l'opération de titrisation est en elle-même une activité très lucrative pour les institutions financières. En effet, les paiements d'intérêt qu'elles transfèrent

---

<sup>97</sup> Les conditions plus détaillées d'admissibilité au programme des titres LNH sont présentées dans la version la plus récente (2006) du *Guide des titres LNH* produit par la SCHL et disponible en format pdf sur son site internet ([www.schl.ca](http://www.schl.ca)).

aux détenteurs de titres sont inférieurs à ceux qu'elles perçoivent des emprunteurs. Les versements hypothécaires n'aboutissent donc pas directement dans les mains des détenteurs de titres, mais font préalablement l'objet d'une ponction de la part de ces institutions qui s'ajoute aux frais que celles-ci réclament pour l'administration des prêts.

En plus de tous les avantages qu'il procure aux prêteurs institutionnels et aux investisseurs financiers, le programme de titrisation de la SCHL est tout particulièrement attrayant parce qu'il élimine, pour l'un ou l'autre de ces acteurs, le risque de pertes relatives à un défaut de paiement en le faisant porter par les pouvoirs publics<sup>98</sup>. Ainsi, non seulement cette initiative ne vise-t-elle à titriser que des créances assurées en vertu de son programme d'assurance-prêts, mais elle fournit également une seconde garantie publique, cette fois sur les paiements mensuels que s'attendent à recevoir les acheteurs de titres LNH. Ces instruments financiers jouissent alors d'un double niveau d'assurance, contre la défaillance de l'emprunteur (l'assurance-prêt) et contre celle de l'institution qui les émet (l'assurance-titre) (Traclet, 2010, p. 6). Ils peuvent donc faire l'objet d'un libre commerce sans que ceux qui se les procurent n'aient à craindre de perdre leur mise. Dans le contexte d'une crise provoquant des défauts de paiements en série sur le marché primaire, le gouvernement du Canada serait alors le seul à devoir absorber des pertes majeures.

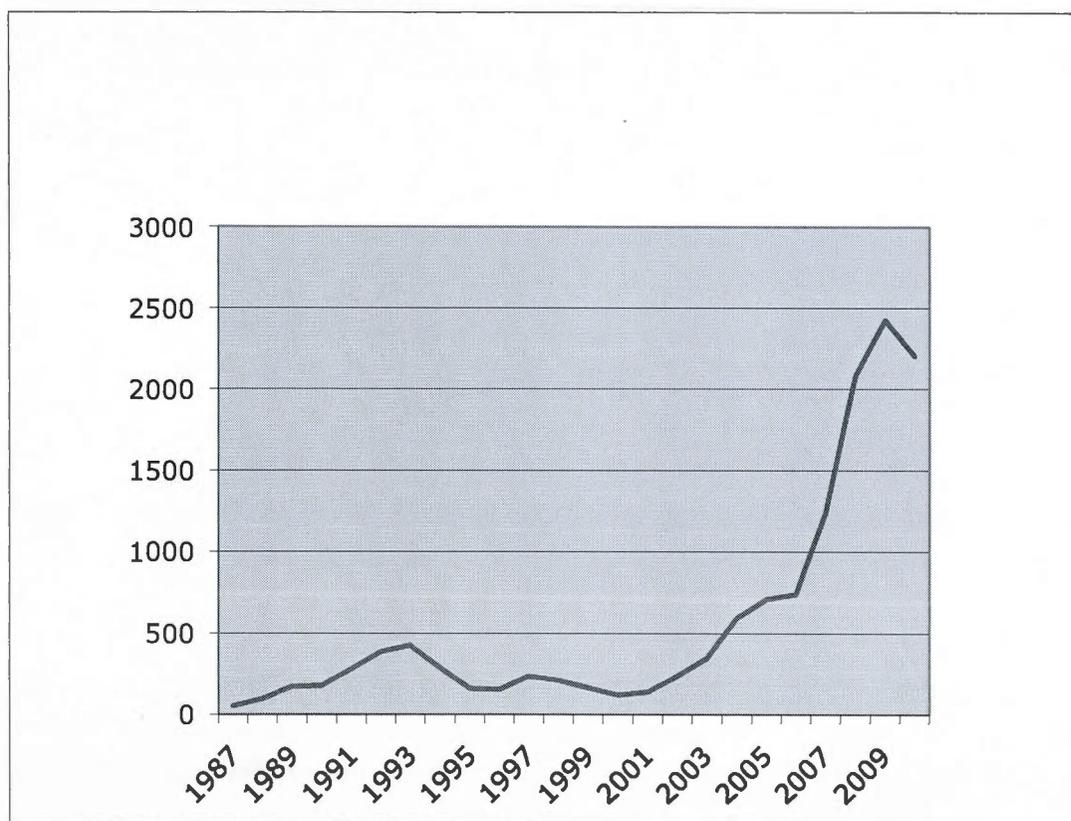
Tous les efforts déployés par la SCHL pour accroître la liquidité des prêts hypothécaires grâce à la titrisation ont rapidement porté fruit. Dès la première année du programme, la SCHL a autorisé l'émission de 51 blocs de prêts hypothécaires d'une valeur totale de 456 millions de dollars. Ce sont ainsi des sommes importantes que les prêteurs institutionnels ont pu recevoir en échange de leurs engagements à long terme avec leurs clients et qui devaient, c'était du moins ce qu'espérait le gouvernement du Canada, être réaffectées au financement de l'accession à la propriété privée. Le tableau 7.3 montre également que le rythme des émissions de titres adossés à des blocs de créances résidentielles s'est considérablement

---

<sup>98</sup> Le modèle de titres garantis par la SCHL que propose le programme de 1987 est lui aussi un calque du mécanisme public de titrisation américain mis en œuvre par la *Government National Mortgage Association* (aussi connue sous le nom de Ginnie Mae). La ressemblance est à ce point frappante qu'au moment de son implantation, le système canadien de titrisation a été baptisé « *Cannie Mae* » par les milieux financiers (O'Brien, 1988; Witherspoon, 1999).

accélééré à partir du début des années 2000. Nous tenterons dans les sections qui suivent d'expliquer ce phénomène de deux manières. D'abord, les activités de titrisation garanties par les pouvoirs publics ont connu un nouvel essor avec la création de la Fiducie du Canada pour l'habitation et d'un nouveau type de titres adossés à des créances hypothécaires, les obligations hypothécaires du Canada (section 7.2.3). Ensuite, les opérations de titrisation ont également subi une forte croissance grâce à un élargissement du type de prêts admissibles à l'assurance-titre de la SCHL. Cette assurance qui, dans le cadre du programme de la société de la Couronne, rend possible la titrisation a, au cours de la décennie

Tableau 7.3 Nombre de blocs de titres hypothécaires émis par année depuis la création du programme ThLNH en 1987

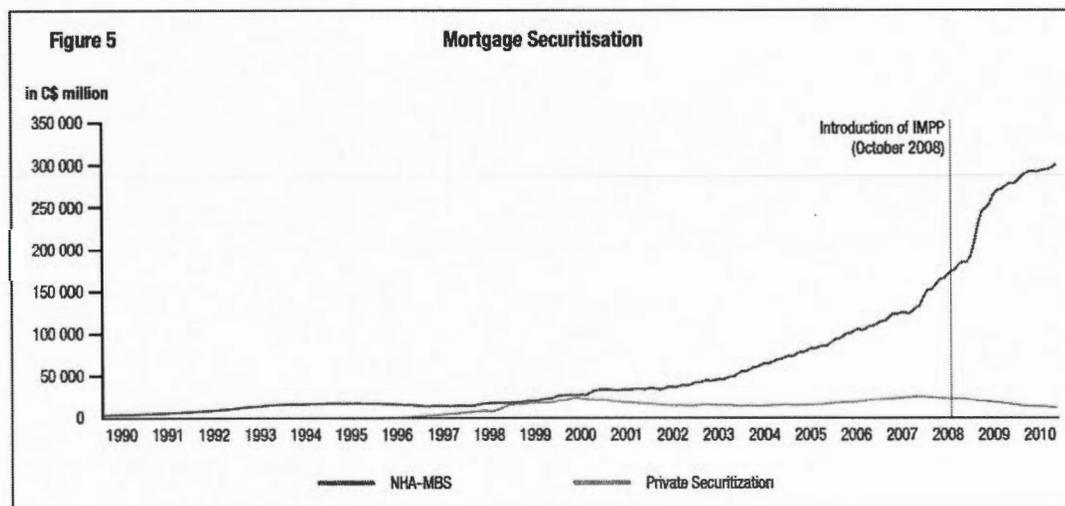


Source : SCHL.

2000, entre autres été élargie aux prêts hypothécaires à taux variable (2004), aux prêts garantis par l'avoire propre foncier (2004), aux créances de logements collectifs (2006), à

l'assurance portefeuille (2008) et à la portion à taux fixe des marges de crédit garanties par l'avoir propre foncier (2009) (SCHL, 2001, 2005, 2007, 2009, 2010)<sup>99</sup>. Nous verrons sous peu que cette forte augmentation du nombre de créances admissibles aux transactions sur le marché secondaire est elle-même le fruit de l'enthousiasme suscité par les programmes de titrisation (section 7.2.4).

Tableau 7.4 Trajectoire comparée des secteurs public et privé de la titrisation hypothécaire



\* Le terme NHA-MBS est l'appellation anglaise pour les titres LNH, c'est-à-dire les titres financiers hypothécaires jouissant de la pleine garantie des pouvoirs publics (*National Housing Administration Mortgage Backed Security*).

Source : Traclet, V. (2010), p. 6.

Depuis leur apparition, ces opérations financières soutenues par l'État en sont même venues à surpasser les objectifs macro-économiques de démocratisation de la propriété résidentielle qu'elles poursuivaient à l'origine, pour devenir des instruments de régulation de l'ensemble de l'économie canadienne. La titrisation hypothécaire a en effet joué un rôle de premier plan dans le *Cadre de financement exceptionnel* adopté par le gouvernement fédéral pour « améliorer l'accès au financement et renforcer le système financier canadien » qui était menacé de paralysie après l'effondrement du marché américain des prêts *subprime* et la faillite de la banque d'affaires Lehman Brothers, à l'automne 2008 (Gouvernement du

<sup>99</sup> Nous aurons l'occasion à la section 9.2.4 de revenir sur certains de ces produits.

Canada, Plan d'action économique du Canada)<sup>100</sup>. Sur les 135 milliards de dollars de fonds publics effectivement dépensés pour la mise en œuvre de ce programme, le gouvernement en a consacré 69 milliards à des achats de titres LNH aux banques et autres institutions émettrices<sup>101</sup>. Le tableau 7.3 présenté plus haut offre une bonne illustration des effets immédiats de ce programme. On y remarque que l'apport important de fonds publics supplémentaires sur le marché secondaire des hypothèques au cours des années 2008-2009 a propulsé les émissions de blocs LNH vers un sommet historique avant qu'elles ne retrouvent leur niveau antérieur à la crise immédiatement après l'échéance de ces mesures d'exception en mars 2010<sup>102</sup>. Comme toute activité de titrisation, celles-ci avaient pour but d'injecter de nouvelles liquidités dans les circuits financiers dans l'espoir qu'elles servent à relancer l'investissement. Cette fois par contre, le gouvernement ne souhaitait pas uniquement alimenter l'investissement hypothécaire, mais l'ensemble du marché du crédit. Dans ce cas, si la transformation des prêts hypothécaires en titres était envisagée comme un moyen de réaliser l'arrimage fordiste entre production et consommation, ce n'était que dans un deuxième temps, après qu'elle eut d'abord permis de réactiver les nouveaux mécanismes financiers dont l'activité économique est désormais dépendante.

### 7.2.3 Le création de la Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH) et du programme d'obligations hypothécaires du Canada (OHC)

Toujours dans le but d'accroître la liquidité du marché secondaire des hypothèques et en réponse aux recommandations que lui avaient adressées les milieux financiers (Londerville, 2004, p. 203), le gouvernement du Canada lança en 2001 un nouveau programme de titrisation visant à créer un support supplémentaire et complémentaire à l'émission des titres

<sup>100</sup> Une version complète du *Plan d'action économique du Canada*, dont le *Cadre de financement exceptionnel* constituait un volet particulier, est disponible à l'adresse suivante : [www.actionplan.gc.ca/fra/index.asp](http://www.actionplan.gc.ca/fra/index.asp).

<sup>101</sup> Le gouvernement du Canada avait initialement doté ce programme d'un budget de 200 milliards qui n'ont finalement pas tous été requis.

<sup>102</sup> L'injection de 69 milliards de dollars de fonds publics dans le marché secondaire des hypothèques est aussi un facteur à considérer pour expliquer l'augmentation constatée précédemment de la part de la titrisation dans l'encours hypothécaire total, qui est passée à 30,2 % en 2010 (par rapport à 1,7 % en 1990). Cependant, les mesures d'urgence du gouvernement du Canada ne sont les seules responsables de cette hausse, puisque les titres LNH représentaient déjà 20 % de l'ensemble de la dette hypothécaire dans les années précédant la crise (Traclet, 2010, p. 7).

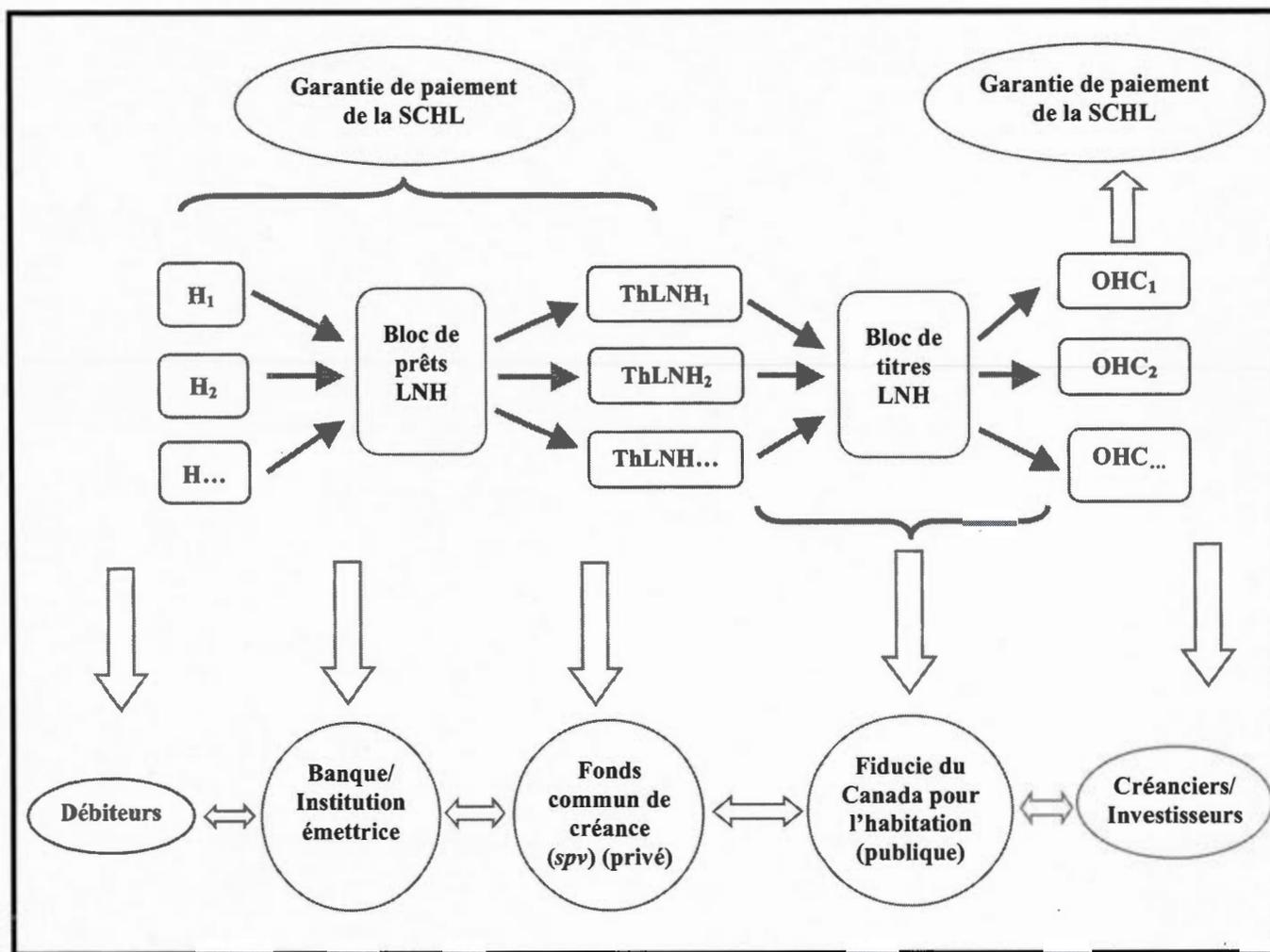
LNH (SCHL, 2010, p. 37). Comme son prédécesseur, ce programme avait pour objectif de stimuler la croissance de la titrisation dans le but d'accroître l'offre de prêts hypothécaires à faible coût. Pour y parvenir, le gouvernement fédéral créa une nouvelle entité entièrement indépendante de la SCHL, la FCH, mandatée pour acheter des titres LNH émis par des prêteurs institutionnels et, dans une moindre mesure, de réaliser certaines opérations sur les marchés financiers pour se couvrir contre d'éventuelles pertes associées à ces acquisitions. Depuis, en procédant périodiquement à des achats de titres LNH, la FCH remplit en quelque sorte le rôle de teneur de marché que l'on avait jadis voulu attribuer à la Société de commercialisation de prêts hypothécaires à l'habitation. En même temps, le soutien qu'elle offre au marché secondaire est en lui-même une occasion nouvelle de titrisation, puisque les activités de la FCH ne sont pas directement financées par le gouvernement fédéral, mais plutôt par des émissions d'obligations, des OHC, qui sont garanties par les titres achetés avec les sommes ainsi réunies. En d'autres termes, les fonds que la FCH affecte à l'achat de titres LNH ne lui proviennent pas de l'État, mais des revenus que génère la vente de ses obligations sur les marchés financiers.

Les OHC sont des titres financiers à durée déterminée (cinq ou dix ans) qui, tout au long de cette période, assurent à leurs acquéreurs des paiements fixes d'intérêts versés deux fois par année et un remboursement complet du capital à l'échéance. Les versements qui reviennent aux détenteurs d'OHC sont eux aussi garantis par la SCHL et proviennent des revenus que la FCH perçoit sur les titres LNH qu'elle a dans son portefeuille. Les OHC sont donc des titres adossés non pas à des créances hypothécaires LNH, mais plutôt à un groupe de titres qui ont individuellement été construits (dans le cadre du programme de titres LNH) à partir de différents blocs réunissant un certain nombre d'hypothèques. Plus précisément, ces obligations sont fondées sur un ensemble de titres dont les propriétés sont assez différentes des prêts qui en constituent la base ultime. Celui-ci est formé de divers actifs (des titres LNH) qui représentent, dans chacun des cas, une fraction indifférenciée du revenu produit par plusieurs prêts hypothécaires réunis en un bloc. En ce sens, les OHC sont en quelque sorte le résultat d'une titrisation de second degré. Pour reprendre l'expression populaire dans les milieux financiers, elles sont des titres au carré, puisqu'elles résultent d'une opération de

titrisation (un regroupement de créances divisé en parts de revenus) effectuée sur des prêts auxquels on a déjà appliqué le même procédé (Orléan, 2009, p. 55).

D'un point de vue sociologique, la création des OHC comme outils de financement hypothécaire a eu pour effet de creuser davantage l'écart apparu avec la titrisation entre l'investissement financier et la relation hypothécaire sur laquelle il prend appui. Ce processus de distanciation – auquel nous reviendrons plus loin (7.3) – qui s'accélère avec ce second programme de titrisation s'exprime de manière plus claire dans la nature du paiement qui échoit au détenteur d'OHC. Contrairement aux flux de revenus générés par les titres hypothécaires, les versements obligatoires sont fixes et non-amortis. Leur composition en principal et en intérêts ne varie ni dans le temps ni avec le degré d'avancement de remboursement du débiteur. Ils ne peuvent pas être diminués par un prépaiement effectué sur l'une ou plusieurs des hypothèques sous-jacentes puisque comme toute obligation, le paiement du principal n'est prévu qu'à l'échéance du titre et ce, peu importe ce qui se passe en « réalité » sur le marché primaire (Londerville, 2004, p. 204; Kiff, 2009, p. 5; Tractlet, 2010, p. 7). Bénéficiant comme tout bon produit hypothécaire du gouvernement du Canada de la pleine garantie de ce dernier, les OHC offrent ainsi une protection

Figure 7.2 Le processus de construction des Obligations hypothécaires du Canada (OHC)



encore meilleure contre les risques liés au marché hypothécaire puisqu'en principe, elles ne sont directement exposées à aucune des modalités qui rendaient auparavant l'investissement dans ce secteur plus incertain (risque de défaut de paiement, hétérogénéité des conditions de prêts et éventualité d'un prépaiement). Les revenus découlant de la détention d'obligations n'ont plus les mêmes caractéristiques que les paiements hypothécaires prélevés sur le marché primaire précisément parce l'obligation et l'hypothèque sont deux actifs qui, au terme d'une

double opération de titrisation et bien que le premier ne puisse exister sans le second, ne présentent presque plus de propriétés communes.

Tableau 7.5 Valeur des obligations hypothécaires (OHC) émises depuis le début de ce programme en 2001 (en milliards de dollars)

Année	Valeur des émissions (milliards \$)		
2001	4,7		
2002	13,2		
2003	17,3		
2004	19,3		
2005	18,1		
2006	25,0		
2007	35,7		
2008	43,5*		
2009	46,9*		
2010	39,5	<b>Variation 2001-2010</b>	<b>740 %</b>

\* Les années 2008 et 2009 ont été marquées, rappelons-le, par la mise en œuvre des mesures spéciales de relance économique du Gouvernement canadien. Les achats de titres LNH d'une valeur de 69 milliards de dollars auxquels il a procédé au cours de cette période ont été financés par des émissions obligataires de la Fiducie du Canada pour l'habitation. Ceci explique sans doute pourquoi les émissions d'OHC ont autant augmenté pour ces deux années avant de diminuer quelque peu en 2010, tout en poursuivant cependant la croissance entreprise avant la crise.

En raison des différents avantages qu'elles présentent, les émissions d'OHC ont suscité un grand intérêt dès leurs premiers débuts en 2001, alors qu'elles ont permis de recueillir 4,7 milliards de dollars de fonds à injecter dans des acquisitions de titres LNH. Après avoir été qualifiées de « meilleure émission en dollars canadiens » par la revue financière *Euroweek* pendant deux années consécutives (SCHL, 2002; 2003), la popularité des OHC a continué de croître. Leurs émissions ont atteint en 2010 39,4 milliards de dollars (Tableau 7.5). Comme en témoigne le tableau 7.3 présenté plus haut, leur création correspond également au moment où le marché secondaire des hypothèques qui avait connu des hauts et des bas au cours des années 1990 a commencé à afficher un dynamisme jamais encore observé. Il est aussi important de mentionner que les nouveaux fonds recueillis grâce aux émissions d'obligations hypothécaires proviennent en grande partie des caisses de retraite et fonds de placement, suivis par les banques et fiducie de prêt. En 2006, le tiers de ces titres a été vendu à des investisseurs internationaux (KPMG, 2008, p. 5).

#### 7.2.4 La mise en place d'un marché de l'immobilier tiré par la finance. Les effets de la titrisation sur l'offre de produits hypothécaires et sur les finalités du projet de démocratisation de l'accession à la propriété

L'une des conséquences déjà constatées de la popularité croissante des produits hypothécaires titrisés jouissant de la pleine garantie de la SCHL est l'augmentation non-négligeable de leur contribution à l'encours hypothécaire total. Mais la mise en œuvre des programmes de titrisation ne s'est pas uniquement traduite, comme ces chiffres pourraient le laisser supposer, par un changement de forme de la dette garantie par la propriété foncière résidentielle, par une simple conversion des actifs détenus par les prêteurs institutionnels en titres financiers plus liquides. Elle a également été à l'origine d'une forte augmentation des émissions de nouveaux prêts hypothécaires au cours des années 2000. Entre 2000 et 2007, la valeur de celles-ci a presque doublé, passant de 431,5 milliards à 775,7 milliards de dollars (voir tableau 7.6). Les banques à charte ont, pour cette période, été responsables de la moitié de cette poussée (52,3 %). Les titres hypothécaires LNH arrivent au second rang et représentent 31 % des nouveaux prêts hypothécaires contractés<sup>103</sup>. En ayant contribué à près du tiers des nouvelles émissions d'hypothèques, la titrisation garantie par l'État est donc devenue, comme le souhaitaient d'ailleurs ses promoteurs, une source importante de financement supplémentaire pour les institutions engagées dans le secteur des prêts résidentiels. Ces dernières ont ensuite pu réinvestir les sommes dégagées par la titrisation dans la formation de nouveaux prêts et ainsi propulser à la hausse les émissions globales de créances hypothécaires. C'est donc dire que la participation des titres LNH à ce mouvement pourrait ne pas se limiter au 31 % dont nous rendent compte les statistiques, mais pourrait,

---

<sup>103</sup> Nous avons choisi d'exclure les années 2008 et 2009 de notre exposé parce qu'elles ont été marquées, comme nous le savons, par une injection exceptionnelle de fonds publics affectés à l'achat de titres LNH en réponse à la crise financière mondiale qui sévissait à ce moment. Les octrois de prêts hypothécaires y ont été encore plus nombreux et la contribution des titres LNH à cette augmentation plus importante (49,6 %), mais nous croyons que ce phénomène est davantage attribuable aux mesures prévues dans le cadre du Plan d'action économique du Canada qu'à une accélération de la tendance croissante observée depuis le début de la décennie. Étant donné l'enthousiasme manifesté par les marchés financiers pour les produits hypothécaires titrisés depuis le lancement du programme d'OHC, il est fort possible que ce mouvement continue son expansion au cours des prochaines années. Cependant, il ne sera possible de le savoir qu'au moment de la publication des données pour les années suivant la fin du programme d'urgence du gouvernement du Canada, soit après 2010.

par exemple et d'une manière beaucoup plus difficile à mesurer, s'étend aussi à une partie du 52,3 % des nouvelles hypothèques consenties par les banques à charte. Cette hypothèse apparaît plus plausible à l'observation du tableau 7.7 qui montre une coïncidence entre la création des deux programmes publics de titrisation (les titres LNH en 1987 et les OHC en 2001) et le début de deux phases de forte croissance de l'encours hypothécaire canadien.

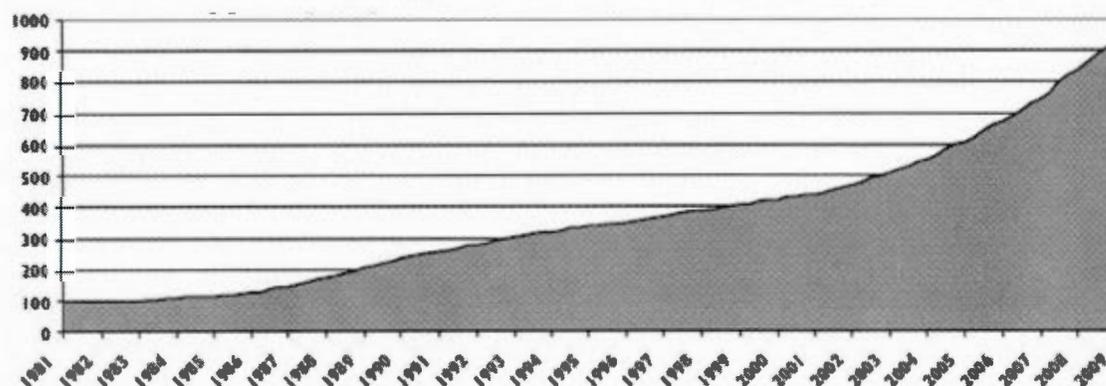
Tableau 7.6 Valeur des prêts hypothécaires accordés par année (en milliards de dollars)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Variation 2000-2007
Total de l'encours hypothécaire	431,5	448,3	481,6	520,8	571,6	628,1	695,3	775,7	79,8 %
Banques à charte	262,1	279,1	306,6	329,5	352,4	378,0	405,6	442,1	68,7 %
Titres LNH	30,8	34,6	39,3	49,8	68,5	87,0	109,6	138,1	348,4 %

Société canadienne d'hypothèques et de logement (2010). *L'observateur du logement au Canada*, p. A-9.

- Contribution des banques à l'augmentation de l'encours hypothécaire total : 52,3 %
- Contribution des titres LNH à l'augmentation de l'encours hypothécaire total : 31 %

Tableau 7.7 Évolution du crédit hypothécaire de 1981 à 2009 (en milliards de dollars)



Source : Société d'hypothèques et de logement ([www.schl.ca](http://www.schl.ca)).

Cependant, les effets de l'expansion de ce nouveau mode de financement hypothécaire ne se mesurent pas seulement de manière quantitative, par le nombre de prêts additionnels qu'elle a rendus possibles, mais s'observent aussi qualitativement dans une évolution des types de créances offertes aux emprunteurs. En fait, le développement de la titrisation a eu lieu en même temps que de nombreuses innovations dans le domaine des prêts hypothécaires assurés par la SCHL (et admissibles à la titrisation). Pour saisir le lien entre ces deux phénomènes, il

nous faut d'abord donner de courtes précisions sur la logique interne qui anime les marchés financiers.

Le fonctionnement d'un marché financier repose sur la liquidité des titres qui y sont échangés. En ce sens, le marché secondaire des hypothèques ne constitue une source supplémentaire de fonds pour le marché primaire que si les titres adossés à des prêts résidentiels peuvent y être échangés librement et sont soustraits aux contraintes d'immobilisation qui accompagnent habituellement tout investissement foncier. De plus, l'activité d'un tel marché dépend de sa capacité à se présenter comme une destination de choix pour le capital et plus intéressante que les autres marchés financiers concurrents. Ainsi, pour que se maintienne la liquidité de ses produits et que l'intérêt des investisseurs à l'égard de ceux-ci soit continuellement renouvelé, il faut qu'il soit en constant développement et à la recherche de nouveaux moyens d'attirer des capitaux. Dans un contexte où il est né de la volonté de la SCHL de concentrer ses énergies sur le soutien d'un système de financement hypothécaire essentiellement privé, le marché secondaire tel qu'il se développe aujourd'hui en ayant pour seul objectif l'accroissement de sa propre liquidité est alors intrinsèquement poussé par un besoin de diversification et d'auto-expansion, qui l'incite à son tour à créer de nouveaux instruments financiers et de nouvelles occasions d'investissements<sup>104</sup>.

Nous avons déjà donné un aperçu de la manière dont un tel phénomène s'était manifesté dans les années suivant l'implantation du programme de titres LNH par l'extension de celui-ci à de nouveaux types de prêts. Comme ce programme d'assurance-titre ne visait à donner une garantie publique qu'aux seuls titres construits à partir d'hypothèques bénéficiant déjà de l'assurance-prêt, l'élargissement de l'offre de produits sur le marché secondaire a d'abord nécessité que la protection de la SCHL soit étendue à de nouveaux produits vendus sur le marché primaire. C'est ainsi, par exemple, que dans le but « d'alimenter plus abondamment le programme de titres LNH » (SCHL, 1988, p. 25), la Société créa dès 1987 une assurance portefeuille offrant *a posteriori* la pleine garantie publique à des créances déjà constituées

---

<sup>104</sup> L'économiste Hyman Minsky a d'ailleurs insisté sur le fait que la course à l'innovation dans laquelle s'engagent ainsi les marchés financiers guidés par la seule exigence de la liquidité était l'un des principaux moteurs des crises financières. Selon lui, le propre de l'innovation financière est précisément d'engendrer de l'instabilité.

sans avoir eu recours à son assurance-prêt. La même année, elle permit également de protéger contre le défaut de paiement les prêts garantis par l'avoir propre foncier accordés pour le financement de l'achat ou la rénovation de logements locatifs (ibid)<sup>105</sup>. Ces deux produits hypothécaires, qui constituaient de nouvelles occasions pour les institutions financières d'élargir leurs activités de prêts, ont donc vu le jour en raison du potentiel de titrisation qu'ils représentaient, c'est-à-dire de l'espoir qu'ils faisaient naître de pouvoir éventuellement servir de source additionnelle de liquidité pour les marchés financiers et, par conséquent, d'opportunité d'accumulation financière.

Cette tendance à l'assujettissement du programme public d'assurance-prêt et des activités de la SCHL aux besoins de liquidité des marchés financiers a également été renforcée par un virage important amorcé par la société d'État à partir du milieu des années 1990. À la demande du gouvernement fédéral qui à cette même époque avait entrepris de réviser et de réduire sa participation financière dans de nombreux secteurs, la SCHL reçut la directive de repenser son rôle dans le domaine de l'habitation et plus particulièrement d'envisager des moyens de réduire sa dépendance à l'égard des investissements publics. L'une des principales recommandations de l'« équipe de transition » mise sur pied à cette fin fut de revoir les activités de la Société dans les champs de l'assurance-prêt et de l'assurance-titre qui, par les primes d'assurance, les frais de services et les revenus de placement qu'ils généraient, en constituaient les deux plus importantes sources non-gouvernementales d'entrée d'argent. Ce comité proposa d'inciter la SCHL à commercialiser davantage ses activités dans ces deux secteurs en lui retirant le monopole dont elle avait joui jusque-là sur l'assurance hypothécaire obligatoire pour les ménages ne détenant pas la mise de fonds nécessaire à l'achat d'une maison. En 1995, le gouvernement permit pour la première fois à une entreprise privée, GE Assurance Hypothécaire Canada (Genworth Financial), de se joindre à la SCHL sur ce marché de l'assurance-prêt obligatoire<sup>106</sup>. Celle-ci devait donc concurrencer la Société sur

---

<sup>105</sup> À la différence d'une hypothèque résidentielle traditionnelle qui est constituée sur le bien fonds qu'elle permet d'acheter, le prêt garanti par l'avoir propre foncier (également appelé hypothèque de second rang) est créé sur la valeur que possède déjà un propriétaire foncier sur son immeuble. Nous y reviendrons plus loin (7.4).

<sup>106</sup> GE Assurance Hypothécaire Canada obtiendra par la suite (en 2002) l'autorisation de titriser les prêts bénéficiant de cette assurance.

son propre territoire et la forcer à développer des « tarifs [...], services [...] et produits novateurs » (SCHL, 1996, p. 9). Cette course à l'innovation alimenterait alors le secteur de l'assurance-titre en nouveaux objets de titrisation (et en revenus associés à ces opérations), qui à leur tour, et sous l'effet de la dynamique financière décrite plus haut, nourrirait l'activité de prêts directs en liquidités et en besoins pour de nouveaux produits d'assurance.

Le mode de financement de la SCHL fondé sur la multiplication des occasions de prêts fournie par la possibilité de les transformer en titres financiers a très rapidement produit les effets désirés. Au cours des quinze années qui ont suivi la révision de son mandat, la société d'État a développé plus de nouveaux produits et de services hypothécaires qu'elle n'en avait créés depuis sa fondation en 1946. Le tableau 7.8 présente un inventaire détaillé de ces innovations qui ont vu le jour à partir du lancement du Programme de titres LNH en 1987 et que nous avons regroupées en trois catégories :

- 1) Les nouveaux services visant à uniformiser et systématiser la procédure d'octroi de prêts LNH. Non seulement ceux-ci rendaient-ils les hypothèques plus accessibles aux emprunteurs, mais ils facilitaient aussi la conversion de ces prêts en titres LNH en éliminant les anciennes distinctions régionales qui en faisaient des actifs plus difficiles à comparer et donc à évaluer.
- 2) Les nouveaux produits visant à élargir l'admissibilité à l'assurance-prêt, de manière à la rendre disponible aux ménages qui en étaient auparavant privés. Ces produits s'adressaient pour la plupart à des catégories de débiteurs qui représentaient un risque beaucoup plus élevé de défaut. La Société avait moins de scrupule à s'exposer à des tels risques étant donnée la compétition à laquelle elle était confrontée et la possibilité qu'elle avait de les transférer aux investisseurs du marché secondaire.
- 3) Les produits d'assurance portant sur les prêts garantis par l'avoir propre foncier : ce type de prêt qui permet à un propriétaire foncier de se servir de la valeur marchande de sa maison pour obtenir un prêt à la consommation, à la rénovation ou à l'achat d'une autre résidence est aujourd'hui en pleine expansion. Nous y accorderons plus d'attention à la section 7.4, en tant que facteur important de la formation d'une norme de consommation financiarisée qui participe plus largement d'une tendance à l'accroissement du pouvoir du capital financier sur l'ensemble de la vie sociale.

Tableau 7.8 Le développement accéléré des activités de la SCHL à la suite de la création du programme de titrisation et de sa mise en concurrence avec des assureurs privés

Domaine particulier d'innovation	Description
Uniformisation et simplification de la procédure d'octroi de l'assurance-prêt	1996 Souscription assistée par ordinateur (système <i>Emili</i> ) 1996 Transférabilité d'une première assurance pour l'achat d'une autre propriété 1999 Souscription sur internet 2000 Préqualification (avant la demande de prêt à une institution financière) 2003 Réduction de 15 % de la prime d'assurance 2005 Deuxième réduction de 15 % de la prime d'assurance
Élargissement de l'admissibilité à l'assurance-prêt : nouveaux produits hypothécaires assurables	1987 Portefeuilles de créances hypothécaires initialement consenties sans assurance 1992 Prêts à 95 % de la valeur de l'immeuble pour les accédants à la propriété 1995 Prêt hypothécaire indexé pour les ensembles de logements sociaux 1998 Prêts à 95 % de la valeur de l'immeuble pour l'ensemble des acheteurs 2003 Prêts sans limite à la valeur de la propriété 2004 Prêts avec mise de fonds constituée avec une marge de crédit consentie par le créancier* 2004 Prêts aux travailleurs autonomes (sans surprime d'assurance ou règles de souscription supplémentaire) 2004 Prêt à taux variable pour achat d'immeubles locatifs 2006 Prêts pour 40 ans sans mise de fonds**
Nouveaux produits d'assurance pour les prêts garantis par l'avoir propre foncier (PGAF)	1987 Assurance sur les PGAF à des fins d'achat d'un autre immeuble à revenu ou de rénovation 1995 Assurance sur les prêts avec participation à la plus-value, c'est-à-dire des créances constituées avec une mise de fonds prélevée sur la plus-value éventuelle d'une maison que le débiteur possède déjà. 1995 Assurance sur les hypothèques inversées (voir section 7.4.2)

Domaine particulier d'innovation	Description
	2001 Assurance sur les prêts de refinancement pour propriétaires occupants
	2003 Assurance sur les marges de crédit garanties par l'avoir propre foncier
	2003 Assurance sur les PGAF de refinancement pour logements locatifs (40 ans)
	2004 Assurance sur les PGAF pour achat ou refinancement d'une résidence secondaire
	2005 Assurance sur les PGAF destinés à l'amélioration de l'efficacité énergétique d'une résidence

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Rapports annuels de 1995 à 2010.

\* Cette mesure a été adoptée un an après que GE, le principal concurrent de la SCHL, eut fait la même annonce.

\*\* À partir de 2008, et craignant un effondrement immobilier comparable à celui des États-Unis, le gouvernement du Canada a annoncé de nouvelles mesures visant à restreindre quelque peu l'accessibilité à l'hypothèque, en revenant notamment sur sa décision d'autoriser les prêts pour une période de 40 ans sans exigence de mise de fonds. Désormais, les emprunteurs qui souhaitent bénéficier de l'assurance-prêt de la SCHL doivent fournir une mise de fonds initiale correspondant à 5 % de la valeur de la propriété et ne peuvent souscrire à des hypothèques de plus de 30 ans. De plus, même s'ils choisissent d'emprunter avec un taux d'intérêt variable, ils doivent se qualifier pour un prêt à taux fixe.

En facilitant l'accès au crédit hypothécaire et en diversifiant les usages que les emprunteurs pouvaient en faire (rénovation, achat d'une autre propriété, conversion de l'avoir propre en rente de retraite par l'hypothèque inversée...), cette réponse de la SCHL à la concurrence privée pour l'appropriation des revenus de la titrisation a aussi eu des conséquences sur l'activité du marché de l'immobilier résidentiel et sur les conditions générales de l'accès au logement. En effet, la période au cours de laquelle ces nouveaux produits ont été mis en marché a également été marquée par une forte augmentation de la valeur annuelle des créances consenties par les établissements de prêts (245,7 % depuis 1996)<sup>107</sup>. Cette hausse importante n'est certainement pas attribuable aux seules activités de la SCHL, mais elle n'y

<sup>107</sup> La valeur annuelle des émissions hypothécaires est plus précisément passée de 70,7 milliards de dollars en 1996 à 244,4 milliards en 2009 (SCHL, 2006, A-9; 2010, A-9). Nous n'avons cependant pas été en mesure de déterminer avec plus de précision la part des prêts LNH dans cette augmentation.

est pas non plus complètement étrangère<sup>108</sup>. La Société estime que depuis sa création elle assure annuellement environ le tiers des prêts hypothécaires octroyés par les institutions financières canadiennes (SCHL, 2006, p. 50). Le gouvernement fédéral lui a permis de maintenir ce niveau de participation au cours de la récente phase d'expansion du crédit hypothécaire en augmentant à deux reprises le plafond fixé à l'assurance-prêt, le faisant passer de 300 à 350 milliards de dollars en 2006 et à 450 milliards de dollars en 2008. De plus, en élargissant la gamme de produits bénéficiant de la pleine garantie du gouvernement du Canada, elle a multiplié du même coup les possibilités pour les prêteurs de titriser leurs créances et ainsi d'avoir accès à de nouveaux capitaux qu'ils pouvaient par la suite réinvestir dans de nouvelles hypothèques, assurées ou non. Les prêts hypothécaires sont, nous le savons, généralement constitués pour faciliter l'achat d'un immeuble. Si ceux-ci ont augmenté au cours de cette période, c'est parce qu'ils ont en définitive permis plus de transactions immobilières qu'auparavant. Les ventes de résidences au Canada ont ainsi été en pleine croissance à partir de l'année 2000 jusqu'en 2007, l'année précédant la crise financière mondiale, où elles ont atteint le nombre de 521 051, ce qui correspond à une augmentation de 61 % par rapport à 1996 (SCHL, 2006 et 2010, p. A-7). Enfin, la demande plus forte pour les propriétés résidentielles s'est traduite par une augmentation de 87 % du prix moyen des maisons qui a atteint des sommets historiques au cours des mêmes années, en passant de 163 992 \$ en 2000 à 307 094 \$ en 2007 (ibid, p. A-5)<sup>109</sup>.

Il est également important de souligner que, tant que les emprunteurs sont en mesure d'effectuer leurs paiements mensuels, cette dynamique est auto-expansionniste, dans la mesure où la hausse du prix de l'immobilier qui en résulte accroît la valeur de la garantie sur laquelle sont fondées les hypothèques. Elle incite alors les institutions qui se sentent mieux protégées à prêter davantage et contribue de cette manière à un autre relèvement du nombre de transactions, puis, par conséquent, du prix des maisons.

---

<sup>108</sup> La faiblesse des taux d'intérêt est un autre facteur qui pourrait expliquer la croissance des émissions hypothécaires.

<sup>109</sup> Cette hausse s'est d'ailleurs poursuivie pendant la crise économique, poussant ainsi le prix moyen des maisons à 320 333 \$.

C'est dans un tel contexte que, durant la dernière décennie, l'accès au logement est devenu de plus en plus onéreux non seulement pour ceux qui achetaient, mais aussi pour ceux qui louaient leur logement<sup>110</sup>. Les revenus des ménages n'ayant pas suivi la même progression<sup>111</sup>, cette forte croissance du marché de l'immobilier résidentiel a plutôt pris appui sur une augmentation importante de l'endettement hypothécaire des ménages, celui-ci ayant maintenu entre 1981 et 2010 une croissance annuelle moyenne de 3,7 %. Le crédit hypothécaire qui représente aujourd'hui 68 % de l'endettement total des ménages a aussi crû de manière importante en proportion de la valeur de l'actif immobilier qui en fournit la garantie, ce qui porte la part que les ménages détiennent effectivement de leur maison (leur avoir propre foncier) à son niveau le plus bas depuis vingt ans (34,6 % par rapport à 53 % en 1990) (CGAAC, 2011).

Le large éventail de mesures adoptées depuis quelques années par la Schl n'est encore une fois pas étranger à cette situation. Nous sommes plutôt porté à croire que la Société en a été l'une des principales instigatrices grâce notamment aux nombreux assouplissements aux conditions d'octrois des prêts LNH qu'elle a consentis au cours de cette même période. L'extension à tous les types d'acheteurs de l'assurance publique sur les hypothèques accordées sur 95 % de la valeur de l'immeuble, le bref programme de prêts pour 40 ans sans mise de fonds, l'autorisation de puiser l'argent nécessaire à la constitution d'une mise de fonds dans une marge de crédit et l'abolition d'un plafond à la valeur des maisons admissibles à l'assurance-prêt (Tableau 7.8) sont autant d'exemples des efforts qu'elle a déployés pour soutenir à la fois l'accès au crédit et la hausse du prix des maisons, l'autre condition au maintien des investissements privés dans le secteur de l'habitation. La progression de l'endettement apparaissait ainsi comme un moyen de poursuivre la réalisation du projet fordiste de démocratisation de l'accès au fonds de consommation résidentiel dans le

<sup>110</sup> En effet, le loyer d'un logement est directement lié à ce qu'il en coûte à son propriétaire pour faire face à ses obligations à l'égard de ses créanciers. Le loyer moyen a donc suivi, au Canada, une trajectoire semblable à celle du prix des maisons. Par exemple, pour un logement de deux chambres à coucher (4½), celui-ci est passé de 648 \$ en 2000 à 812 \$ en 2009, soit une augmentation de 25 % (SCHL, 2010, A-5). Dans les grandes villes, ces hausses ont été encore plus fortes. À Montréal, elle se chiffrait à 39 % (FRAPRU, 2011).

<sup>111</sup> Statistique Canada (2006). *Gains et revenus des Canadiens durant le dernier quart de siècle, Recensement de 2006 : résultats* ([www12.statcan.ca/census-recensement/2006/as-sa/97-563/index-fra.cfm](http://www12.statcan.ca/census-recensement/2006/as-sa/97-563/index-fra.cfm)).

contexte du nouveau cycle immobilier haussier lancé par le développement d'un marché secondaire des hypothèques. Cependant, si elle permettait effectivement d'étendre la propriété individuelle à plus d'individus, elle le faisait sur des bases beaucoup plus fragiles. En devenant accessibles à des personnes dont la situation aurait auparavant été jugée trop précaire, l'endettement hypothécaire élargi déstabilisait la structure de l'accession à la propriété privée reposant sur la prévisibilité du salaire. Il proposait de compenser les risques associés à la diminution de la protection salariale par l'assurance que les créanciers espéraient trouver dans la hausse continue de la valeur des actifs immobiliers donnés en garantie et dans les occasions nouvelles de titrisation qui s'offraient à eux. La récente crise immobilière aux États-Unis a montré les limites de ce modèle de développement. Elle a surtout illustré que l'endettement hypothécaire ne pouvait s'accroître indéfiniment sans éventuellement faire imposer la dynamique de croissance immobilière qui s'en nourrissait.

Dans ce contexte, les efforts de la SCHL pour rendre plus liquide le marché secondaire des hypothèques qui se sont traduits par une impressionnante expansion de l'offre de produits hypothécaires assurés ont aussi donné à cet espace de transactions financières de nouveaux moyens qui lui permettaient d'agir au-delà du mandat qui lui avait été initialement confié. Les exemples que nous avons donnés montrent en effet que le marché secondaire fondé sur la titrisation hypothécaire ne se contente pas simplement de mettre à la disposition des établissements de crédit plus de capitaux à prêter, mais qu'il a aussi développé la capacité d'influencer ce que ces institutions font avec ces sommes supplémentaires. Ce sont donc les occasions d'investissement dans les titres hypothécaires qui ont commandé la hausse de l'activité hypothécaire et qui lui ont surtout donné son orientation particulière en favorisant plus spécialement la création de nouveaux produits financiers admissibles à la titrisation. C'est dans ce pouvoir prescriptif du marché secondaire qu'apparaissent selon nous les premiers indices d'un débordement du fordisme vers un mode financiarisé de régulation du marché de l'immobilier résidentiel. L'avènement de la titrisation semble avoir provoqué le passage d'une période, où l'assurance-prêt était accordée conformément à l'objectif porté par les politiques publiques canadiennes de soutenir la consommation des ménages en marchandises, vers une autre, où la réalisation de cette visée, sans pour autant être évacuée, semble désormais soumise aux finalités auto-expansives du marché financier des titres

hypothécaires. En d'autres termes, ce phénomène de financiarisation de l'immobilier est à l'origine d'un renversement à l'issue duquel l'élargissement de l'accès à la propriété ne serait plus le principe moteur ou la finalité du développement de ce secteur d'activité, mais serait désormais soumis aux investissements en titres hypothécaires qui puisent en lui leur source de valorisation. Ce renversement a pour fondement l'autonomie relative qu'acquiert le capital financier dans la titrisation et dans la liquidité que cette technique confère aux actifs immobiliers. Il s'exprime plus spécialement dans la distance que crée la liquidité entre la résidence hypothéquée et les instruments financiers échangés sur le marché secondaire. Nous consacrerons la suite de ce chapitre à un examen des fondements théoriques de ces observations et de leurs implications sur l'évolution du capitalisme.

### 7.3 Perspective sociologique sur la transformation de la propriété foncière par la titrisation et sur la mise en place des conditions spatiales d'un régime d'accumulation financiarisé

Si les conditions du passage à un mode de régulation financiarisé de l'immobilier semble effectivement avoir été réunies dans le cadre des transformations que nous venons de présenter, le phénomène, quant à lui, n'a pas encore réalisé son plein potentiel de développement. C'est du moins ce que l'on constate en comparant l'évolution du marché résidentiel canadien à celle des États-Unis qui s'est pourtant appuyée sur des mécanismes financiers semblables. La différence entre ces deux pays ne tient donc pas à la structure respective de leur marché de l'immobilier, mais s'explique en grande partie par le fait que la titrisation hypothécaire garantie par les pouvoirs publics a été plus lente à se développer au Canada. En fait, elle y est apparue près de vingt ans après la création aux États-Unis de la *Government National Mortgage Association* (Ginnie Mae) qui offre une assurance-titre similaire à celle de la SCHL. Aussi, le gouvernement du Canada a traditionnellement imposé des balises plus strictes aux activités de prêt des institutions financières. Par exemple et contrairement à son voisin américain, il n'a jamais autorisé les prêts hypothécaires aux personnes sans emploi et n'a assuré que pour une très courte durée (2006 à 2008) les créances

consenties sans mise de fonds<sup>112</sup>. Ces mesures ont limité la possibilité d'étendre l'hypothèque aux couches les plus pauvres de la population et en même temps les occasions de croissance du marché secondaire.

Cependant, à l'exception de ces quelques différences, rien n'indique que le marché canadien des titres hypothécaires ne poursuivra pas l'expansion qu'il a amorcée au cours des dernières décennies. Même la récente crise financière et économique des dernières années qui a pris forme dans un secteur de l'immobilier américain dominé par la titrisation n'a pas semblé modérer la volonté du gouvernement canadien d'accroître son soutien au développement de la titrisation<sup>113</sup>. Bien au contraire, cette technique est présentée dans le plus récent programme d'activité de la SCHL comme le principal moyen sur lequel elle tablera d'ici 2015 « pour accroître l'offre de fonds à faible coût pour l'octroi de prêts hypothécaires » (SCHL, 2011, p. 19). Pour y parvenir, elle s'engage à continuer d'améliorer et de développer ses programmes de titrisation afin de mieux répondre aux besoins des institutions financières dans ce domaine. Suite à des consultations menées en 2009 auprès des principales « parties prenantes » du secteur de la titrisation, elle annonce qu'elle travaillera plus particulièrement à l'élaboration de trois nouveaux programmes :

---

<sup>112</sup> Par contre, les prêts sans mise de fonds sont disponibles sans assurance publique auprès d'assureurs privés. La compagnie GE (Genworth Financial Canada) offre par exemple des prêts sans contribution initiale du débiteur pour une durée pouvant atteindre 40 ans dans le cadre de son programme *Homebuyer 100*.

<sup>113</sup> Une nouvelle contrainte aux activités de titrisation s'est cependant ajoutée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Depuis cette date, de nouvelles normes comptables internationales sont entrées en vigueur (les Normes internationales d'information financières qui remplacent les Principes comptables généralement reconnus du Canada – PCGR) en vertu desquelles les prêts hypothécaires titrisés doivent maintenant être inscrits au bilan des institutions émettrices. Il s'agit d'une mesure qui, pour éviter que des scénarios semblables à ceux qui ont mené à la récente crise ne se répètent, forcent les institutions financières à augmenter leur ratio de fonds propres qu'elles donnent en garantie pour les créances qu'elles émettent. Dorénavant, bien qu'ils soient titrisés et revendus à d'autres investisseurs, les prêts hypothécaires apparaissent encore dans la comptabilité de ces institutions en tant que risque de pertes potentielles, contre lesquelles elles doivent se protéger. Malgré cette nouvelle exigence imposée à la pratique de la titrisation, cette opération demeure un moyen efficace pour les institutions d'obtenir rapidement de l'argent en échange d'un flux de revenu étalé sur une longue période et continue, en ce sens, d'être un incitatif à prêter davantage.

- un programme d'émission d'obligations hypothécaires en devises étrangères dans le but d'attirer davantage d'investissements internationaux et d'accroître le nombre de participants au (et la liquidité du) marché secondaire des hypothèques du Canada.
- un programme de papier commercial, c'est-à-dire d'obligations hypothécaires à courte échéance (moins d'un an)<sup>114</sup>.
- un programme de titres LNH pour vendeurs multiples permettant de constituer des blocs de créances à partir d'hypothèques consenties par différents établissements (ibid, p. 21).

Bien loin de s'éloigner de la stratégie de développement du marché secondaire adoptée par la SCHL avant la crise, ces mesures s'inscrivent dans la continuité directe du projet qui a été le sien depuis maintenant plus de vingt ans et qui visait à en dynamiser l'activité par la création de nouvelles opportunités de titrisation répondant toujours mieux aux besoins de liquidité des investisseurs. L'accroissement de la liquidité des prêts hypothécaires se présente ainsi comme le nouveau principe régulateur du marché de l'immobilier canadien. En raison de la place centrale qu'elle occupe dans les mutations actuelles de ce secteur d'activité et après en avoir illustré les effets sur les pratiques des institutions financières, il nous apparaît important de revenir sur ce concept et de poser sur lui un regard sociologique, ce qui nous permettra par la suite de nous interroger sur les conséquences de son développement sur le devenir du monde capitaliste.

### 7.3.1 La création de la liquidité des titres immobiliers par une abstraction de second degré

La liquidité est, rappelons-le, la propriété qu'acquiert un titre financier lorsqu'il devient échangeable, c'est-à-dire lorsqu'il peut faire l'objet de transactions sur un marché financier au gré de l'intérêt variable que lui portent les investisseurs (Orléan, 1999, p. 31). On dit également d'un marché qu'il est liquide quand les titres qui y sont mis en vente sont en

---

<sup>114</sup> Il s'agit d'un produit financier qui existe déjà dans le secteur privé. Le papier commercial adossé à des actifs hypothécaires émis sans assurance publique et sans garantie bancaire s'est d'ailleurs retrouvé au cœur de l'actualité en 2007-2008, alors que plusieurs fleurons du secteur financier québécois (la Caisse de dépôt et de placement du Québec, la Banque nationale du Canada et les Caisses populaires Desjardins) ont essuyé des pertes importantes à la suite d'acquisitions de ces produits qu'ils croyaient à ce moment sans risque. Pour éviter que leurs pertes ne soient encore plus substantielles, les principaux acteurs de ce marché ont convenu de geler toutes les transactions sur ces produits le temps de les convertir en titres à échéance plus longue.

mesure d'y trouver preneur. La liquidité est la donc la principale condition de l'existence d'un marché secondaire dont la fonction première est justement d'entretenir la négociabilité de droits (titres) sur des revenus générés par des prêts hypothécaires. Cependant, il ne s'agit pas d'une qualité inhérente à ces créances qui sont, au contraire et de par la nature même (la fixité) de l'engagement qu'elles représentent, parmi les actifs les plus difficiles à mettre en circulation. L'expérience canadienne a révélé que la liquidité est plutôt une production institutionnelle qui repose sur un ensemble d'opérations (la titrisation garantie par les pouvoirs publics dans ce cas-ci) visant à créer une distance (sociale) séparant le titre financier qui en résulte de la relation hypothécaire dont il est extrait (Sassen, 2009, p. 411)<sup>115</sup>. Cette distance apparaît plus clairement dans les propriétés radicalement différentes que revêtent les prêts hypothécaires aux termes de ce processus. Ce n'est que sous cette forme nouvelle et libérée de leurs contraintes antérieures qu'ils deviennent liquides et qu'ils peuvent alimenter le fonctionnement d'un marché secondaire. La distanciation opérée par la titrisation est aussi la source de l'autonomie relative et du pouvoir d'influence que tend à développer ce marché, puisqu'elle crée un espace de valorisation qui répond à des exigences distinctes de la réalité dont il se nourrit. Tentons maintenant de clarifier ces affirmations à l'aide des concepts mobilisés précédemment pour étudier les phases antérieures du développement du capital.

La distance imposée par la liquidité entre les marchés primaire et secondaire se manifeste sur le double plan de temporalité et de la spatialité. D'une part, l'horizon temporel de réalisation des titres hypothécaires est habituellement beaucoup plus court que celui des créances formées sur le marché primaire. Ainsi, une OHC donne droit à des revenus fixes pour une durée de cinq ou dix ans et ce, indépendamment de la performance des titres LNH sur lesquels elle est fondée et de celle des blocs d'hypothèques qui créent ces titres. Les prêts qui sont à l'origine de cette opération de titrisation sont, en règle générale, d'une durée de 25 ans. Cette déconnexion temporelle pourrait s'approfondir dans l'éventualité où la SCHL donnerait

---

<sup>115</sup> Le sociologue Georg Simmel faisait déjà remarquer à la fin du 19<sup>e</sup> siècle que le propre de l'argent et des relations instituées par la monnaie est de produire « un éloignement entre la personne et la propriété en faisant intervenir une médiation entre les deux » (2006, p. 22). Il en va de même pour la titrisation qui, en créant une nouvelle relation monétaire (entre le prêteur institutionnel et l'investisseur), introduit une séparation nouvelle entre d'une part, l'investisseur qui achète les titres et, d'autre part, le débiteur et la propriété résidentielle visée par l'hypothèque.

suite à son projet d'émission d'obligations à très court terme (papier commercial) adossées à des titres LNH. De plus, toujours sur le plan de la temporalité, le titre hypothécaire liquide est en principe monnayable, c'est-à-dire qu'il peut aisément être échangé (converti en monnaie) en tout temps (Gotham, 2009, p. 357). Il peut par conséquent changer de mains à plusieurs reprises au cours de la durée longue des hypothèques à partir desquelles il est construit, et à chaque fois se transformer en un profit correspondant à la valeur anticipée de revenus générés par celles-ci. En d'autres termes, et en principe, la liquidité permet à la valeur totale prévue d'une créance hypothécaire de se réaliser plusieurs fois pendant sa durée de vie et donc de s'inscrire dans un horizon temporel de valorisation distinct de celui dans lequel elle a initialement été contractée.

D'autre part, la facilité avec laquelle s'échangent ces titres financiers dépend également de leur capacité à se libérer de l'ancrage territorial de la relation hypothécaire traditionnelle, car les transactions d'hypothèques entre investisseurs (dites secondaires) supposent que les objets de leur commerce puissent aussi changer de lieu facilement. Pour satisfaire cette exigence spatiale de la liquidité, la technique de la titrisation prévoit de dissocier le droit sur les revenus d'une créance hypothécaire des obligations administratives qui l'accompagnent. Dans le cadre du programme de titres LNH, la SCHL acquiert la propriété des titres sous sa garantie à titre de fiduciaire pour les investisseurs qui en perçoivent les fruits, alors que les établissements de prêts conservent la gestion des hypothèques sous-jacentes. Les responsabilités administratives qui s'y rapportent incluent un certain nombre d'activités (perception des taxes et des paiements, traitement des dossiers en retard ou en défaillance, production d'états financiers) qui reposent, comme le souligne Gotham, sur un réseau d'infrastructures qui se doivent d'être implantées dans le même territoire que les résidences visées par ces créances (ibid, p. 362). La séparation entre les fonctions de gestionnaire et de percepteur du créancier hypothécaire permet alors aux titres de circuler librement tout en préservant la fixité intrinsèque des hypothèques et leur nécessaire encastrement dans des réseaux locaux. Pour reprendre l'expression de Gotham, la réorganisation du rôle du créancier opérée par la titrisation parvient à transformer la fixité spatiale en liquidité (ibid).

La liquidité qui se forme à l'issue de ce processus spatio-temporel de distanciation sociale donne ainsi naissance à une nouvelle relation financière entre un investisseur et un émetteur

de titres hypothécaires. Le propre de ce rapport, et c'est précisément ce qui en fait la force, est de présenter des caractéristiques plus difficiles à qualifier du point de vue de la relation hypothécaire qui en est à l'origine. Bien qu'il ne puisse voir le jour sans elle, ce rapport est, dans la manière dont il est vécu, complètement étranger à celle-ci. Les contenus des relations hypothécaires primaire et secondaire divergent fondamentalement tant en ce qui concerne leur durée, la nature des obligations réciproques qu'elles font naître (le type de paiement) et le type de rapport à l'espace sur lequel elles s'appuient (la fixité d'un côté et la mobilité de l'autre). Le titre hypothécaire, et plus encore l'obligation hypothécaire, donnent lieu à des rapports qui visent à libérer le capital financier de sa dépendance à l'égard d'une activité capitaliste qui, pour se réaliser, doit elle-même s'abstraire des relations sociales concrètes qui en sont la condition. Si l'hypothèque capitaliste a d'abord été constituée à partir de constructions abstraites du temps (la temporalité homogène de l'amortissement hypothécaire) et de l'espace (la propriété foncière capitaliste), la titrisation immobilière lance cette fois un nouveau processus d'abstraction qui tend à détacher l'investissement financier des conditions déjà abstraites dont il se nourrit. Ainsi, la temporalité longue du financement hypothécaire y est soumise à la courte échéance, tout aussi homogène, de l'obligation et du papier commercial hypothécaire. La fixation dans un marché foncier local y est, quant à elle, convertie en blocs uniformes et déterritorialisés de créances. Cette abstraction proprement financière ne se substitue pas entièrement à l'abstraction nécessaire à la reproduction du capital productif. De la même façon que ce dernier ne parvient jamais à détruire les conditions sociales qui en constituent la matière première (il les transforme et les reconstitue à sa manière), le capital financier n'anéantit pas non plus les bases (abstraites) de la production de la valeur et du capitalisme, sans lesquelles il ne pourrait voir le jour. Menant l'aliénation capitaliste à son terme (Pineault, 2009, p. 248), l'abstraction de la liquidité financière se superpose plutôt à l'abstraction déjà en place et crée de cette manière les conditions de la formation d'un nouvel espace de régulation des pratiques capitalistes de production et de consommation. Cet espace repose, comme nous le soulignerons sous peu, sur des bases fondamentalement différentes de celles qui caractérisaient le compromis spatial (*spatial-fix*) fordiste (7.3.2).

Nous insistons ici sur le fait que la seconde abstraction qui résulte du développement de la titrisation et de l'accroissement de la liquidité du marché secondaire s'ajoute à la première qui crée la valeur et ne s'y substitue pas. En ce sens, il s'agit d'un phénomène capitaliste qui s'inscrit dans la continuité du processus historique de développement du capitalisme nord-américain, sans nécessairement en être une conséquence inévitable. Cette continuité se manifeste tout particulièrement dans la logique respectée par ces récentes transformations du marché canadien de l'immobilier. Comme ce fut le cas pour la constitution d'une propriété foncière organisée en marché qui crée le capital (chapitre V), la seconde abstraction qui donne vie au marché secondaire des hypothèques semble procéder du même processus spatial spécifiquement capitaliste d'homogénéisation, fragmentation et hiérarchisation décrit par Henri Lefebvre. Étant donné qu'il s'agit d'un phénomène qui se superpose à la dynamique capitaliste déjà en place, nous préférons dans ce cas parler d'une abstraction spatiale par re-homogénéisation, re-fragmentation et re-hiérarchisation.

La ré-homogénéisation spatiale par le capital financier s'opère en deux étapes. Dans un premier temps, la titrisation repose sur l'uniformisation de la procédure d'octroi hypothécaire qui auparavant pouvait varier selon le type d'établissement émetteur et les régions. Le programme d'assurance-prêt de 1954 avait déjà entrepris de réduire ces différences en imposant à toutes les institutions du pays qui souhaitaient y participer les mêmes critères pour l'évaluation des dossiers des emprunteurs. Cette procédure a été simplifiée dans les années 1990 par la souscription par ordinateur (via le système *Emili* – voir tableau VII) qui évitait aux demandeurs d'assurance d'avoir à passer par l'intermédiaire d'une institution financière pour établir leur éligibilité à ce programme. La pré-qualification à l'assurance apparue en 2002 a par la suite éliminé toute possibilité de différenciations entre les hypothèques garanties par la SCHL en permettant de déterminer *ex ante* l'admissibilité d'un débiteur et ce, indépendamment du prix, de la localisation et des autres caractéristiques de la maison sur laquelle s'arrêterait éventuellement son choix. Ces modifications ont dans un deuxième temps fourni les conditions de la formation de blocs hypothécaires homogènes formés à partir de critères très simples relatifs à la durée de l'emprunt, le type d'habitation impliquée (logement collectif, propriétaire-occupant...) et aux modalités prévues en cas de prépaiement. Ces deux niveaux d'uniformisation (par l'émission de prêts puis de blocs hypothécaires

assurés) s'additionnent ainsi à la première homogénéisation qu'il avait fallu réaliser pour former l'hypothèque capitaliste. À l'information quantitative concernant la valeur et les limites de la propriété hypothéquée s'en ajoute alors une autre destinée à renseigner les investisseurs financiers sur le comportement à venir du débiteur et qui détache encore plus la relation financière de l'univers social concret dans lequel se déploie une grande diversité de modes d'occupation de l'espace<sup>116</sup>.

Le regroupement de créances garanties par des propriétés résidentielles selon des critères uniformes autorise également une nouvelle forme de fragmentation de l'espace abstrait capitaliste déjà séparé en lots et en cadastres. Après avoir réuni des propriétés partageant certaines caractéristiques quantitatives, la titrisation re-divise l'espace en unités qui n'ont plus rien à voir avec la forme qu'elles avaient avant la création de ces blocs. Ces unités représentent des parts (tranches) du revenu total généré par un ensemble d'hypothèques semblables. Comme nous l'avons mentionné plus haut, elles ne sont plus liées au comportement d'un emprunteur particulier parce qu'elles ne se rapportent plus à l'espace cadastral et l'immeuble occupés par celui-ci, mais bien à une portion indifférenciée d'un espace composé de dizaines de propriétés situées dans différentes régions du Canada. La déconnexion opérée par ce processus de re-fragmentation de l'espace franchit un pas de plus avec la création des titres de titres, tels que les obligations hypothécaires, qui donnent un droit fixe (indépendant du comportement des hypothèques sous-jacentes) sur les revenus produits par un espace constitué d'un ensemble de titres formés à partir de différentes portions de blocs hypothécaires.

Enfin, le réaménagement de l'espace en nouvelles unités abstraites produit à son tour les conditions de son ré-ordonnement (de sa re-hiérarchisation). Le classement des créances hypothécaires s'effectue toujours en fonction du risque de défaillance qu'elles représentent, mais cette fois en fonction d'un risque qui est dilué dans un ensemble de prêts de même

---

<sup>116</sup> Il est important de souligner que les agences de crédit sont des actrices importantes de ce processus. Leurs activités consistent précisément à produire une information, une cote de crédit, qui donne une appréciation du comportement futur du débiteur en le traduisant sous la forme d'un indicateur purement quantitatif et abstrait du contexte dans lequel l'emprunteur devra effectivement s'acquitter de son obligation.

catégorie. La logique qui sous-tend le regroupement des hypothèques veut que plus un bloc contient de prêts présentant le même niveau de risque, moins le risque individuel associé à chacun est important, puisque la possibilité que l'un d'eux fasse défaut est diminuée par la probabilité plus faible que tous les autres cessent au même moment de générer des revenus. Ce nouveau mode de classement des hypothèques selon lequel le nombre de créances prime sur leur qualité (Sassen, 2009, p. 412) constitue donc un incitatif important à l'extension des pratiques hypothécaires aux ménages les plus à risque. Il fournit également une illustration supplémentaire de la manière dont les possibilités de titrisation sur le marché secondaire peuvent influencer les activités du marché primaire.

Sous l'effet de la titrisation et du procès d'abstraction spatiale qui la rend possible, la propriété foncière résidentielle cesse donc d'être un espace à habiter, pour devenir une portion d'un flux de revenus variant en fonction de critères homogènes et quantitatifs de risque. Ces mutations importantes de la structure du financement hypothécaire, qui transforment l'habitation en une « chose » qui lui est étrangère, produisent un rapport nouveau à l'espace dont les trois caractéristiques présentées ici (re-homogénéisation, re-fragmentation et re-hiérarchisation) donnent un meilleur éclairage sur les origines de ce que nous avons appelé l'autonomie relative du marché secondaire des hypothèques. C'est cette autonomie fondée sur la distance socio-spatiale créée entre les titres hypothécaires et leur univers de référence qui produit les conditions du pouvoir de prescription du capital financier sur le marché de l'immobilier et de son affranchissement à l'égard des objectifs politiques du fordisme. Il nous reste maintenant à voir comment ce processus de financiarisation de la propriété foncière qui s'attaque à l'une des assises spatiales du fordisme nord-américain (l'accession à la propriété) participe de la production d'un nouvel espace, d'un *spatial-fix* financiarisé, derrière lequel se profile la possibilité d'une financiarisation à portée beaucoup plus large visant cette fois l'accumulation capitaliste dans son ensemble.

### 7.3.2 La liquidité immobilière et les conditions spatiales du dépassement du fordisme

L'ancrage spatial du fordisme (le *spatial-fix* fordiste) reposait, rappelons-le, sur une double fixation du capital. D'un côté, le renouvellement de la production industrielle de masse dépendait de l'immobilisation de sommes importantes dans un capital fixe accroissant la

productivité du travail et intensifiant l'extraction de la plus-value relative. De l'autre, la reproduction de la force de travail et la consommation des marchandises produites en industrie étaient assurées par des investissements dans la sphère de la circulation, dans la constitution d'un fonds de consommation résidentiel, c'est-à-dire dans le développement d'un marché de l'immobilier spécifiquement capitaliste intervenant dans la formation d'une norme de consommation arrimée à la norme de production industrielle. Cette double fixation du capital était également soutenue par un crédit proprement capitaliste, un capital bancaire, qui, en socialisant la relation personnelle de créance, se dotait d'une capacité de création monétaire et de moyens d'alimenter l'investissement dans le capital fixe et le fonds de consommation.

Par les immobilisations à long terme qu'il requérait, le compromis fordiste renforçait ainsi l'une des propriétés fondamentales de l'accumulation capitaliste, la détermination du capital (Pineault, 2009, p. 243-244), qui naît du passage obligé du capital par un procès de production qui comporte lui-même un moment de consommation, au cours duquel la force de travail se renouvelle par l'achat de marchandises. Cette exigence de la valorisation du capital qui lui confère un caractère déterminé a été schématisée par Marx dans le livre II du Capital au moyen de la formule  $A-M...P...M'-A'$ , où P représente l'étape productive de ce procès (Marx, 1968, p. 510). Dans la suite de son analyse de ce qu'il nomme le « mouvement circulaire du capital » (ibid, p. 509), il remarquera que la reproduction de ce moment en un procès plus productif (P') s'appuie sur une phase intermédiaire de consommation (Cn) pendant laquelle le capital régénère les forces sociales qui lui fournissent du surtravail. En intégrant ces dernières précisions à la formule initiale, nous avons alors un procès de valorisation qui se décline de la manière suivante :  $A-M... P-Cn-P'...M'-A'$ .

Lorsque nous disons que la régulation fordiste consolidait le caractère déterminé du capital, c'est parce qu'elle fondait le procès  $P-Cn-P'$  sur une double fixation dans le tandem capital fixe-fonds de consommation résidentiel, dont chacun des éléments constituait une dépense d'immobilisation qui avait pour effet de déterminer à long terme la trajectoire de développement du capital. Le capital financier facilitant l'acquisition de ces deux piliers du fordisme se heurtait lui aussi à cette détermination forte par le procès de production. Sa valorisation sous la forme d'un intérêt perçu sur le capital-argent avancé au capitaliste était

également soumise à son inévitable passage par le cycle P-Cn-P' et à la temporalité longue que lui imposait le capital fixe et le fonds de consommation. Ainsi, pour que l'argent prêté (A) revienne au capitaliste financier après avoir été augmenté d'un intérêt (A'), il devait d'abord faire le détour par le circuit productif A-M... P-Cn-P'...M'-A'. Le mouvement du capital financier prenait alors la forme A-A-M... P-Cn-P'...M'-A'-A', ajoutant à l'une des extrémités de ce cycle un moment A-A, où le capitaliste financier avance l'argent au capitaliste industriel ou au propriétaire foncier, et à l'autre, une étape A'-A' au cours de laquelle le principal et l'intérêt lui sont restitués.

Le caractère déterminé de l'investissement capitaliste donné par l'exigence de sa métamorphose en procès de production le rend également irréversible (Pineault, 2009, p. 244). Une fois engagé dans l'achat de moyens de production et de force de travail, le capital lancé dans le circuit A-...-A' ne peut en être retiré. L'argent est dépensé, les marchandises sont achetées et les salaires sont versés. Le capitaliste ne peut revenir en arrière. L'investissement est irréversible parce qu'à l'instant où l'argent est transformé en marchandise (A-M), le capitaliste doit attendre la fin du cycle, soit la reconversion de la marchandise en argent de plus grande valeur (M'-A'), pour récupérer sa mise. Dans le cadre de la régulation fordiste, l'irréversibilité du procès de valorisation s'exprimait dans le rôle essentiel que jouaient le capital fixe et le fonds de consommation en tant que fixations et objectivations d'un travail et d'un savoir passés qui agissaient comme contraintes présentes au travail abstrait et à la consommation de marchandises (ibid, p. 246). Ainsi, le capital ne pouvait être arraché à la durée du cycle productif sans courir le risque de subir des pertes, puisque son procès était enfermé dans un passé qu'il s'appropriait pour asseoir son pouvoir de domination sur la force de travail. Son développement futur était donc prisonnier de ce passé.

Les conclusions qui se dégagent de la première partie de ce chapitre révèlent que la formation d'un marché secondaire des hypothèques au Canada semble avoir obéi à une logique radicalement différente de celle qui impose à la valorisation du capital financier les contraintes d'irréversibilité et de détermination. Le développement de ce marché tend plutôt à s'inscrire dans un mouvement de négation du *spatial-fix* fordiste, du moins, de sa dimension consomptive (l'habitation). Le titre hypothécaire, dont la principale qualité (et raison d'être)

est sa liquidité, échappe jusqu'à un certain point à l'irréversibilité de l'investissement foncier. Contrairement au prêt hypothécaire qui représente un engagement conclu pour plusieurs années, l'investissement dans un titre peut être renversé à tout moment et unilatéralement par son détenteur, ce qui libère immédiatement ce dernier du lien qui l'unissait à son débiteur (dans ce cas-ci l'émetteur du titre), sans toutefois mettre fin à la relation hypothécaire à l'origine de toute cette opération. La réversibilité qu'acquiert de cette manière le capital financier crée alors les conditions d'un procès de valorisation aux termes duquel le capital avancé sous la forme d'argent (A) produit de la plus-value (A') sans médiation (ibid, p. 252), c'est-à-dire sans le détour de sa fixation à long terme dans un prêt hypothécaire. Le procès de valorisation A-A' qui en résulte ne connaît qu'une seule limite, celle de la liquidité. Lorsque cette dernière disparaît, elle entraîne avec elle la réversibilité de l'investissement hypothécaire.

La réversibilité tient également au fait que le capital n'est pas directement investi dans un bien qui a les propriétés d'une hypothèque, mais dans une construction financière qui aplanit les conditions sociales concrètes dans lesquelles se forment les prêts à l'habitation et élimine les obligations administratives qui les accompagnent. Le titre n'est plus directement lié à une seule hypothèque ni à l'insertion de cette dernière dans un marché foncier local dépendant des conditions de valorisation du capital dans ce secteur. Ce n'est que dans de telles conditions qu'il peut être négocié en conservant sa forme argent et sans égard aux contraintes d'immobilisation inhérentes à toute relation hypothécaire « primaire ». En évitant la métamorphose en marchandise, l'investissement hypothécaire perd son caractère déterminé. Il accède à un univers où son potentiel de valorisation est avant tout donné par l'évaluation qu'en fait la communauté financière, par le prix qu'elle est disposée à déboursier pour ces titres liquides, et moins par les conditions territorialisées dans lesquelles évoluent chacun des prêts sous-jacents. Cette possibilité découle non pas d'un aveuglement particulier dont feraient preuve les marchés financiers à l'égard de la réalité, mais de la structure même de ces titres qui, pour en faire des actifs liquides, dissout les caractéristiques individuelles de chaque créance dans un ensemble homogène répondant à des critères quantitatifs généraux. Une fois réunies sous cette forme où elles apparaissent indifférenciées, les hypothèques ne peuvent donc plus être considérées par la communauté financière pour ce qu'elles sont isolément,

mais en fonction des nouvelles propriétés collectives que leur confère la titrisation. Ces propriétés donnent à l'investissement hypothécaire sur le marché secondaire un contenu nouveau qui impose à son tour de nouveaux critères à l'évaluation de sa rentabilité. La structure particulière des titres soumet leur appréciation à un jugement qui se forme « à partir d'une position d'extériorité » vis-à-vis de la production capitaliste et sa validation dans la sphère de la consommation résidentielle (ibid, p. 256). Ce jugement ne répond en définitive qu'aux seuls critères doublement abstraits que le capital financier s'est donné pour assurer sa reproduction dans un espace émancipé des contraintes d'irréversibilité et de détermination. L'évaluation proprement financière des titres hypothécaires est donc à la fois le résultat et la condition de la formation d'un marché secondaire liquide.

En créant la réversibilité et l'indétermination de l'investissement hypothécaire, la liquidité financière pose par la même occasion les bases d'un espace de valorisation du capital financier tendanciellement autonome et doté de ses finalités propres. L'autonomie que trouve le marché secondaire dans ces caractéristiques du titre hypothécaire, qui lui permet de se reproduire selon une logique distincte du marché primaire, se traduit, en termes temporels, dans sa capacité à libérer l'investissement dans le fonds de consommation résidentiel de sa dépendance à l'égard de l'activité passée. Les transactions de titres liquides permettent de réaliser immédiatement un revenu financier qui, autrement et en raison de la nature même du prêt hypothécaire, ne se formerait que progressivement, au gré des paiements amortis sur plusieurs années en principal et en intérêt du débiteur. Elles créent la possibilité de vaincre les incertitudes liées aux résultats d'un investissement immobilisé à long terme dans des conditions de production et de consommation passées, en anticipant ce futur et en l'actualisant sous la forme d'un profit (ibid, p. 248). En d'autres termes, la liquidité financière offre la possibilité de s'émanciper du risque associé à l'avenir en spéculant sur ce qu'il réserve et en le faisant advenir dans l'immédiat.

De plus, comme l'architecture de ces titres en a fait des actifs détachés de leurs conditions de possibilité, l'activité spéculative à laquelle donne lieu le marché secondaire ne porte pas directement sur l'évolution du marché primaire, mais sur celle de la réalité abstraite représentée par les titres hypothécaires et sur l'évaluation qu'en fera la communauté financière. Les investisseurs qui ont été attirés par ce marché précisément pour les occasions

de profit à court terme qu'il présentait ne sont plus tellement motivés par l'évolution réelle et à long terme des prêts hypothécaires sous-jacents. Ils le sont davantage par ce qu'ils estiment que les marchés financiers pensent de ces titres abstraits. Ce type d'activité renforce ce qu'André Orléan appelle la rationalité autoréférentielle des marchés financiers, selon laquelle l'investissement est tourné vers lui-même et ne dépend plus de facteurs qui lui préexistent ou qui lui sont extérieurs : « il s'agit toujours de deviner l'opinion des autres mais dans la situation particulière où cette opinion cesse d'être l'expression de croyances *a priori* pour être le résultat d'une recherche qui vise elle-même à découvrir l'opinion majoritaire du groupe » (Orléan, 1999, p. 66). Cette logique est aussi, selon cet économiste, à l'origine des effets de mode sur ces marchés, effets qui, occasionnellement, se transforment en bulles financières et qui, en s'éloignant sans cesse de la « réalité » dont elles se nourrissent, finissent tôt ou tard par y être confrontées et donner lieu à des effondrements. En ce sens, l'autonomie que manifeste le capital financier n'est jamais entière. Celui-ci demeure en permanence lié aux conditions dont il tente de faire abstraction.

Ces quelques précisions sur la logique spéculative qui préside à la reproduction du capital financier investi dans l'immobilier résidentiel expliquent d'une autre façon le pouvoir de prescription que le marché secondaire des hypothèques du Canada semble avoir développé depuis la création des programmes de titrisation. En transformant des paris sur l'avenir en valeur immédiate, il possède également les moyens d'influencer le devenir du marché primaire, dans la mesure où les sommes qu'il permet de dégager se présentent pour les émetteurs de titres comme autant d'occasions d'effectuer de nouveaux prêts. Ces possibilités nouvelles peuvent continuer de s'accroître tant que les créances qui en découlent sont à leur tour titrisées, ou tant que le capital financier immobilisé à long terme dans celles-ci peut être réalisé immédiatement en prévision de ces rendements futurs. C'est dans ce contexte que l'engouement de la communauté financière pour la titrisation publique ou privée peut avoir un effet d'accélérateur sur les émissions de prêts hypothécaires, la construction immobilière, les transactions immobilières et, en définitive, sur les conditions d'accès à l'habitation.

Bien que le marché secondaire des hypothèques ait été créé dans le but de soutenir le projet fordiste de démocratisation de l'accès à la propriété, la forme que lui a donnée la titrisation et les répercussions qu'elle a eue tant sur l'évolution du financement hypothécaire que sur

l'ensemble du marché de l'immobilier ne nous permettent plus de concevoir son rôle de la même manière. Les mutations qu'il a subies en ont radicalement changé la finalité. Ainsi, comme le faisait remarquer Aalbers (2008), celles-ci ont provoqué la transformation d'un marché hypothécaire destiné à faciliter l'accès à la propriété en un marché pour lui-même (Aalbers, 2008, p. 150), ou, plus précisément en un espace autoréférentiel dominé par les exigences de sa propre reproduction. L'autonomie relative dont jouit le marché secondaire des hypothèques et le pouvoir prescriptif qu'il détient sur la production du fonds de consommation résidentiel, l'un des piliers de la consommation capitaliste, laissent entrevoir la possibilité d'un dépassement du fordisme dont les effets se feraient ressentir au-delà du simple marché de l'immobilier résidentiel. Cette hypothèse est notamment renforcée par le fait que les mécanismes au cœur de la puissance de la liquidité financière sur les marchés hypothécaires sont eux aussi fermement implantés dans la sphère de la production. La croissance dans de nombreux domaines de production des produits dérivés, c'est-à-dire de titres financiers qui fonctionnent à la manière d'un produit d'assurance et qui permettent aux investisseurs de parier sur l'évolution d'une activité économique (la production pétrolière, l'alimentation, les ressources naturelles, les taux de change, les émissions de gaz à effet de serre...), a pris une telle ampleur que la valeur des transactions impliquant ces titres dépassaient de 31 fois le PIB mondial en 2005 (Morin, 2006). Ces observations suggèrent qu'un processus similaire d'autonomisation serait à l'œuvre dans ces secteurs qui seraient par conséquent porteurs du même potentiel de financiarisation.

Le travail limité à la propriété foncière capitaliste entrepris dans le cadre de cette thèse n'a pas produit les outils conceptuels qui nous permettraient d'aller plus loin dans l'exploration d'une telle extension des mécanismes de financiarisation de l'immobilier à la sphère de la production. Notre recherche a plutôt permis de mettre en lumière la participation de la propriété foncière à la reproduction élargie du capital, plus spécialement dans la sphère de la consommation où elle intervient dans la consolidation d'habitudes de vie capitalistes. Ainsi, la financiarisation des mécanismes d'accès à la propriété foncière ne signifie-t-elle pas uniquement qu'un secteur de l'économie est désormais sous l'emprise du capital financier, mais, plus largement, que ces transformations affectent également les conditions spatiales de la reproduction du capital et de la formation d'une norme de consommation correspondante.

En guise de conclusion à ce chapitre, nous examinerons les effets des récentes mutations subies par le marché canadien de l'immobilier sur le mode de vie résidentiel et les changements qui se dessinent dans la norme de consommation sous l'influence des nouveaux rapports qui déterminent l'accès à la propriété. Nous remarquerons que ces changements président à la constitution d'une norme de consommation financiarisée révélatrice d'un accroissement du pouvoir exercé par le capital financier sur le quotidien des ménages et sur le devenir de la société dans son ensemble.

#### 7.4 La transformation de l'« habiter » par la construction d'une norme de consommation financiarisée

##### 7.4.1 Le contexte néolibéral de la construction de la figure du citoyen spéculateur

Afin de clarifier le concept de norme de consommation financiarisée que nous développerons dans ce qui suit, il est d'abord important d'apporter quelques précisions sur le contexte plus large ayant favorisé la transition d'un mode de régulation fordiste à un autre dominé par le capital financier. Cette transformation dont nous avons étudié les manifestations à partir des changements survenus dans la structure consumptive du fordisme s'inscrit également dans ce qu'il est généralement convenu d'appeler le virage néolibéral de l'État providence (fordiste). En effet, la restructuration du marché hypothécaire des dernières décennies a aussi des origines dans la redéfinition concomitante du pilier étatique du fordisme et de ses interventions en soutien à l'accumulation capitaliste (Aalbers, 2008, p. 152).

Nous avons déjà souligné l'existence d'un lien entre ces deux phénomènes au moment d'expliquer l'expansion rapide des activités d'assurance-prêt et de titrisation de la SCHL au cours des années 1990. Nous avons indiqué que cette phase active de développement était notamment le résultat d'une réorientation du mandat de la SCHL en faveur d'une commercialisation accrue de ses activités. Cette réforme prenait place dans un contexte où l'État cherchait à repenser la nature de ses interventions telles qu'elles avaient été envisagées dans le cadre des politiques du *New Deal*. Plus précisément, le virage néolibéral de l'État s'inscrivait dans une recherche systématique de moyens de diminuer la charge financière représentée par l'ensemble des programmes publics créés dans l'objectif de stimuler la formation d'une demande effective nationale et d'assurer le renouvellement de la force de

travail (Aglietta, 1976, p. 155). Les coupures dans les investissements publics qui s'en sont suivies ont reçu différentes justifications insistant particulièrement sur les bénéfices de nature économique que produiraient ces mesures, tels que la réduction du déficit public et les opportunités nouvelles d'investissement privé qui en résulteraient. Le retrait de l'État des différents secteurs qu'il avait investis sous le fordisme était aussi présenté comme un moyen d'émanciper les individus de leur dépendance à son égard et que ses programmes d'assistance directe avaient contribué à cultiver. Ainsi, la révision de son rôle constituait également une occasion de favoriser l'autonomie des individus, le développement d'une citoyenneté responsable et la liberté de choix.

Les coupures dans les programmes et services à la population ont également été accompagnées d'un support actif au développement de la finance capitaliste en tant qu'alternative à la réduction de la participation de l'État dans des domaines encore névralgiques de la reproduction de la force de travail et de son pouvoir d'achat (Aglietta *et al.*, 1990). De cette manière, de nombreuses composantes de la norme de consommation fordiste ont été soumises à de nouvelles modalités individualisées de financement incitant les salariés à profiter des nouveaux instruments de placement financier qui s'offraient à eux pour assurer le maintien de leur niveau de vie. Il en a résulté qu'il est aujourd'hui difficile pour la plupart des individus d'envisager leur retraite, d'obtenir une protection contre une perte de salaire à long terme, ou d'effectuer des études postsecondaires sans un détour par les marchés financiers et sans, par exemple, cotiser à un fonds mutuel d'assurance, un Régime enregistré d'épargne-retraite (RÉER), un Compte d'épargne libre d'impôt (CÉLI) ou un Régime enregistré d'épargne-études (REEE). Cette solution financière au retrait de l'État est très intéressante du point de vue des arguments qui l'ont justifié. Non seulement des aspects centraux de la norme de consommation cessent-ils d'alourdir le budget de l'État en devenant des occasions d'investissement, mais leur financiarisation a également pour conséquence de remettre entre les mains de chaque travailleur la responsabilité et le choix des moyens (financiers) à privilégier pour assurer le bien-être à long terme de sa famille.

Ces transformations de l'État-providence visant à faire du capital financier l'une des médiations centrales d'un nombre croissant d'activités du quotidien se sont traduites culturellement par une évolution des exigences relatives aux comportements individuels et à

la manière dont chacun devrait aborder la vie. Le passage obligé par les marchés financiers qui en découle incite alors les individus, dans les dimensions les plus ordinaires de leur existence, à se poser comme investisseurs dans un projet de vie (Allon, 2010, p. 367). La contrainte par le capital financier fournit plus précisément les bases du développement d'un individu entrepreneur de lui-même, qui doit se comporter à l'égard de tous les aspects de sa vie comme s'il s'agissait d'un investissement financier. Ceci nécessite de sa part qu'il adopte de nouvelles attitudes face à l'avenir qui ne sont plus nécessairement guidées par la prudence et l'épargne, mais qui mettent plutôt de l'avant la responsabilité de nature entrepreneuriale qui incombe désormais à chacun de calculer les risques auxquels il fait face et de transformer les charges de plus en plus nombreuses qu'il doit assumer en occasions de rendements (Langley, 2008, p. 134). L'obligation croissante que rencontre chaque travailleur d'assurer son propre bien-être et sa propre autonomie par l'intermédiaire des marchés financiers contribue à l'insertion et la diffusion dans la quotidienneté d'une discipline de vie typiquement financière qui tend à normaliser la spéculation (Allon, 2010, p. 367). L'individu entrepreneur de lui-même se double ainsi d'un citoyen spéculateur chez qui les comportements téméraires et la prise de risque sont loin d'être considérés comme les traits d'une personnalité excessive et imprudente, mais d'abord comme des témoignages d'initiative personnelle et d'une vie rationnellement administrée (ibid, p. 367-368).

#### 7.4.2 L'habitation comme cadre d'une consommation financiarisée

Une fois de plus, l'habitation a, en tant que fonds de consommation, occupé une place importante dans la construction d'un mode de vie modelé par les impératifs d'accumulation financière et calqué sur la pratique de l'investissement. À mesure que la titrisation hypothécaire gagnait en importance en s'appuyant sur une prolifération des instruments de crédit offerts aux ménages, le domicile est progressivement devenu le cadre d'activités nouvelles qui, sans pour autant se substituer à la consommation de marchandises, la soutiennent et l'étendent à des secteurs que la consommation résidentielle n'avait jusqu'ici pas permis d'atteindre. Nous avons vu que la formation d'un marché pour les titres hypothécaires et le virage compétitif effectué par la SCHL dans les années 1990 ont incité celle-ci à élargir la portée de son assurance-prêt à de nouveaux types de créances, dont elle a par la même occasion accru la popularité. L'un des champs qui a le plus bénéficié de cette

phase d'innovation financière est celui des prêts garantis par l'avoir propre foncier qui permettent aux individus possédant une propriété résidentielle de convertir en argent liquide la valeur nette de leur bien, qui correspond à celle qui leur revient après avoir soustrait à la valeur marchande de leur maison la dette hypothécaire encore en suspens (voir tableau 7.8). L'argent ainsi dégagé de son immobilisation dans la propriété foncière peut alors servir à augmenter la capacité de consommer des ménages. Ces prêts se distinguent de l'hypothèque traditionnelle en ce qu'ils ne sont pas utilisés dans le but de fournir un toit à ceux qui les contractent, mais afin de transformer celui-ci en une source de revenu supplémentaire. Dans ce contexte, la propriété résidentielle se présente sous un autre jour. En plus de constituer le lieu du domicile familial et du temps vécu hors du travail, celle-ci apparaît également comme un investissement financier, c'est-à-dire comme de l'argent engagé dans l'achat d'un bien dont la valorisation peut être anticipée par la conversion du montant de son éventuelle revente en liquidités disponibles sur le champ.

Les prêts fondés sur l'avoir propre foncier peuvent essentiellement prendre deux formes, l'hypothèque inversée et l'extraction hypothécaire (*equity take out* ou *equity withdrawal*). La première est un produit financier qui est offert au Canada par la Banque HomeEquity. Il s'adresse aux personnes de 60 ans et plus qui occupent une maison dont elles sont propriétaires et leur propose d'utiliser la valeur nette de celle-ci pour avoir accès à une rente viagère. On dit que ce type de prêt est inversé parce que contrairement à une hypothèque classique, il n'exige de la part du débiteur aucun remboursement mensuel de principal ou d'intérêt tant et aussi longtemps qu'il est en vie ou qu'il demeure dans sa maison. C'est plutôt celui-ci qui reçoit de la part du créancier des versements mensuels non imposables tout au long de cette période. Le montant de ces versements est calculé en fonction d'un certain nombre de critères tels que l'âge des bénéficiaires, le type de résidence qu'ils habitent, sa localisation et sa valeur marchande. Selon l'institution qui les émet, les prêts inversés peuvent atteindre 50 % de la valeur nette de l'habitation dont ils sont dégagés<sup>117</sup>.

---

<sup>117</sup> Plus d'informations sur l'hypothèque inversée sont disponibles sur le site de la Banque HomeEquity à l'adresse suivante : [www.homeequitybank.ca/](http://www.homeequitybank.ca/).

L'extraction hypothécaire consiste quant à elle en une forme plus générale de prêt garanti par l'avoir propre foncier à laquelle ne sont pas seulement admissibles les personnes de 60 ans et plus, mais tous les ménages propriétaires. Elle permet, comme nous le soulignons précédemment, d'utiliser la valeur nette d'un immeuble pour obtenir du crédit qui pourra par la suite être employé à différentes fins : achat d'une résidence secondaire ou d'immeubles à revenus, rénovations, consommation régulière, remboursement de dettes antérieures ou investissements financiers. L'extraction hypothécaire peut soit prendre la forme d'un prêt hypothécaire ou d'une marge de crédit (*home equity line of credit – HELOC*)<sup>118</sup>. Il s'agit d'une pratique très répandue aux États-Unis qui a considérablement contribué à la hausse récente de l'endettement des ménages américains et au déclenchement de la récente crise immobilière dans ce pays (Mésonnier, 2004; Greenspan et Kennedy, 2007; Aalbers, 2008). Au Canada, ce phénomène ne jouit pas encore de la même ampleur ni de la même diffusion. Cependant, il est en forte progression depuis quelques années. Selon la Banque du Canada, le volume d'émissions de marges de crédit et de prêts garantis par l'avoir foncier a, au cours de la dernière décennie, augmenté deux fois plus rapidement que la dette hypothécaire qui, nous le savons, a elle aussi considérablement augmenté pendant la même période. Celui-ci s'est alors accru de 170 % et représente aujourd'hui environ 10 % de la dette totale des ménages (Banque du Canada, 2011). En 2009, 37 % des Canadiens auraient eu recours à l'extraction hypothécaire (Maritz, 2009, p. 8), particulièrement les propriétaires de petites entreprises et les personnes faiblement scolarisées dont l'intérêt pour celle-ci a quadruplé entre 1999 et 2005 (Meh *et al.*, 2009, p. iii). Dans l'ensemble, la moitié des sommes ainsi empruntées serait affectée aux dépenses de consommation courante, à l'achat d'une autre propriété ou à la rénovation, 30 % seraient consacrés au remboursement de dettes antérieures et 20 % à l'acquisition d'actifs financiers (contre 7 % en 2008) (Maritz, 2009; Banque du Canada, 2011).

La popularité croissante des prêts garantis par l'avoir propre foncier chez les personnes qui ont habituellement les revenus les plus précaires (propriétaires de petites entreprises,

---

<sup>118</sup> La marge de crédit garantie par l'avoir propre foncier se distingue de l'hypothèque du même type par le fait qu'elle ne permet pas de remboursements amortis du montant mis à la disposition du débiteur dont ce dernier n'est d'ailleurs pas tenu de se servir en entier.

personnes ne possédant pas de diplôme d'études postsecondaires, personnes âgées) trouve une fois de plus l'une de ses principales explications dans le virage néolibéral des dernières décennies (Aalbers, 2008, p. 152). Ce virage, dont nous avons brièvement exposé les effets sur les politiques providentialistes de l'État fordiste, a également été accompagné d'un abandon par les entreprises des mesures visant à stabiliser à moyen terme le rapport salarial. Pour accroître leur compétitivité face à la concurrence internationale, celles-ci ont soumis les salaires à plus de flexibilité, provoquant ainsi une déconnexion entre leur évolution et la progression de l'économie. Au Canada, cette rupture a récemment pu être observée dans une croissance du produit intérieur brut considérablement supérieure à celle du gain médian des individus travaillant à temps plein. Par exemple, entre 1980 et 2005, pendant que le PIB augmentait de 112 %, les revenus de travail médians des ménages canadiens n'affichaient qu'une maigre hausse de 0,12 %, passant de 41 348 \$ à 41 401 \$ (une augmentation de 53 \$ en dollars constants de 2005). De plus, ce phénomène semble avoir affecté davantage les travailleurs aux revenus les plus faibles, dont les 20 % les plus pauvres ont subi au cours de la même période une baisse de salaire de 20,6 %<sup>119</sup>.

C'est donc dans ce contexte de fragilisation du pôle salarial du compromis fordiste qu'émerge le besoin de puiser ailleurs que dans les revenus de travail les moyens de répondre aux exigences de la norme de consommation, et plus spécialement dans la propriété résidentielle dont la valeur s'est, en moyenne, maintenue à la hausse (Aalbers, p. 157). Les prêts garantis par l'avoir propre foncier tirent avantage de ce phénomène en offrant de remplacer les salaires devenus flexibles et moins prévisibles pour la planification de la consommation par le revenu plus stable dégagé de la valeur nette d'une propriété en constante augmentation. Ces créances offrent plus précisément la possibilité de détacher le pouvoir d'achat des ménages propriétaires de son lien direct avec le salaire et de l'ancrer dans la dynamique haussière du marché de l'immobilier. En effet, le mouvement auto-expansionniste du marché résidentiel initié par la titrisation hypothécaire (voir section 7.2.4)

---

<sup>119</sup> Ces chiffres sur l'économie canadienne ont été tirés de la base de données CANSIM de Statistique Canada ainsi que d'une analyse publiée par cet organisme fédéral à la suite de la publication du recensement de 2006. Cette analyse s'intitule *Gains et revenus des Canadiens durant le dernier quart de siècle, Recensement de 2006 : résultats* ([www12.statcan.ca/census-recensement/2006/as-sa/97-563/index-fra.cfm](http://www12.statcan.ca/census-recensement/2006/as-sa/97-563/index-fra.cfm)).

est la condition de cette opération qui repose sur l'espoir que la valeur de l'immeuble donné en garantie continuera de s'accroître et qu'elle produira d'elle-même les revenus nécessaires au remboursement du prêt ou encore, des occasions d'en constituer de nouveaux. Tant que cette condition est maintenue, il n'est plus aussi nécessaire qu'auparavant pour les créanciers de compter sur la rigidité du salaire de leurs débiteurs, d'autant plus que les risques qu'ils courent à prêter à des individus aux revenus instables peuvent être transférés et dilués grâce à cette même technique de la titrisation.

Cette nouvelle pratique hypothécaire fondée sur l'espoir que se perpétue le cycle immobilier haussier permet ainsi d'envisager une réduction de l'importance traditionnellement accordée au salaire dans la convention sociale fordiste déterminant la solvabilité des ménages. On retrouve une illustration particulièrement claire de ce phénomène dans les nouvelles techniques adoptées par les institutions financières et les agences de crédit pour établir l'admissibilité au crédit de leurs clients. Ces méthodes évaluent les débiteurs non plus seulement en fonction de leur seul revenu, mais également selon leur capacité à gérer efficacement et de manière entrepreneuriale leur endettement. Elles en sont venues à étendre leur définition de ce qu'est un débiteur responsable à tous leurs clients, dits *revolver*, qui, sans nécessairement rembourser leurs dettes, en font un usage avisé en n'effectuant, par exemple, que les paiements mensuels requis, se réservant ainsi plus d'argent pour d'autres dépenses ou investissements, ou encore en consolidant l'ensemble de leurs créances dans des produits financiers offrant de plus faibles taux d'intérêt (Langley, 2008, p. 141). Les critères intervenant dans l'évaluation de la solvabilité d'un emprunteur ne se limitent donc plus aux possibilités de remboursement anticipées fournies par ses revenus salariaux, mais ils jugent aussi de sa capacité à adopter une attitude entrepreneuriale à l'égard de l'ensemble de ses obligations financières.

Tout en permettant de maintenir la consommation des ménages qui n'a pas cessé pour autant d'être un facteur essentiel de la reproduction élargie du capital, le prêt garanti par l'avoir propre foncier en modifie cependant la forme et le contenu. D'une part, il confère aux diverses activités de consommation qu'il facilite une forme financière dans la mesure où celles-ci ne peuvent se réaliser sans médiation financière. En d'autres termes, ces nouvelles pratiques ne peuvent voir le jour que par le détour de la constitution d'une relation sociale de

crédit qui alimente en frais de services, en intérêts, en revenus de titrisation et en transactions de titres hypothécaires l'accroissement du capital financier. D'autre part, le prêt garanti par l'avoïr propre foncier transforme également le contenu de la consommation dont l'habitation est le cadre. En fait, il élargit sa portée à des activités qui ne relèvent plus strictement du cadre résidentiel, telles que le remboursement d'autres dettes et l'acquisition d'actifs financiers. La rupture qu'il opère « entre les montants empruntés sous garantie hypothécaire et les flux d'investissement dans le logement » (Mésonnier, 2004, p. 44) repose sur des pratiques d'endettement et d'investissement qui abreuvent les marchés financiers en liquidités et auxquelles les réformes néolibérales des dernières décennies ont contraint les travailleurs. La propriété résidentielle dans laquelle prend forme cette consommation, qui est à la fois dépendante de la finance et conditionnelle à son accroissement, fournit alors le cadre objectif de la construction de nouvelles habitudes de vie orientées vers la reproduction du capital financier et l'approfondissement de son emprise sur la société. À mesure qu'elles se diffusent, ces habitudes participent de la formation d'une norme de consommation financiarisée qui ne se limite pas aux seules transactions de produits financiers (il s'agirait dans ce cas d'une consommation financière), mais qui englobe tendanciellement l'ensemble des gestes que posent les individus afin de reproduire leur mode d'existence pour les intégrer à une structure d'accumulation financière. En favorisant la transformation de la quotidienneté en possibilités de rendements financiers et donc en multipliant les opportunités d'investissements financiers, la norme de consommation financiarisée renforce les mécanismes assurant la production de la liquidité financière, c'est-à-dire la médiation qui, comme l'a révélé notre analyse du marché de l'immobilier canadien, est à l'origine du nouveau pouvoir de la finance.

#### 7.4.3 Vers la production par l'habitation d'un espace financiarisé et des conditions spatiales d'une vie sociale au service de la finance

La norme de consommation financiarisée qui contribue à l'émergence d'un citoyen spéculateur et dont la diffusion semble s'élargir grâce à l'expansion du crédit à la consommation repose ainsi sur la production d'un nouvel espace résidentiel. Cet espace est d'abord formé de pratiques sociales qui, à la manière du prêt garanti par l'avoïr propre foncier, introduisent une déconnexion entre les activités « habituelles » liées au fait d'habiter

une maison et ce à quoi sont utilisées les sommes qui en sont dégagées. La production de cet espace suit le même processus que nous avons décrit en termes plus généraux avec Henri Lefebvre, en ce qu'elle ne s'appuie pas uniquement sur les activités nouvelles qui naissent au sein du domicile familial, mais aussi sur les représentations et les espaces de représentations dont la résidence prise en charge par la finance est également le lieu d'origine.

Les représentations de l'espace qui accompagnent l'émergence de nouvelles pratiques domiciliaires financiarisées se manifestent dans un changement qualitatif important du rapport qu'entretiennent les individus avec leur résidence et de leur manière de la concevoir. On retrouve encore une fois dans la pratique du prêt garanti par l'avoir propre foncier une expression évocatrice de cette transformation. Même si elle ne représente qu'une faible partie de l'endettement des ménages, le rythme accéléré auquel elle s'est récemment intégrée à leur quotidien est un indicateur de la mutation qui se dessine dans la manière de s'imaginer l'espace résidentiel. Cette conception nouvelle de l'espace procède plus précisément d'une récupération de l'idéal de liberté et d'autonomie historiquement associé à la propriété individuelle en Amérique du Nord pour lui ajouter une nouvelle signification.

Rappelons-nous que la propriété d'un lopin de terre cultivable sur lequel une famille pouvait également élire domicile a d'abord été conçue comme un moyen d'affirmer l'égalité entre les individus et leur indépendance face au marché. Cet idéal a par la suite été mobilisé pour répondre aux problèmes politiques et sanitaires engendrés par l'essor du capitalisme industriel et plus tard, dans le cadre du *New Deal*, pour jeter les bases d'une consommation de masse. La propriété résidentielle est alors apparue comme un lieu plus propice à la reproduction intergénérationnelle de la force de travail que les quartiers malfamés des premiers grands centres industriels. Elle devenait aussi le site privilégié de l'expression de la liberté individuelle alors que le contrôle du capital sur les espaces de travail s'affirmait de manière plus prégnante. Cette liberté était fondée sur la capacité de choix que chacun pouvait exercer chez soi, parmi différents moyens de mener une vie conforme à ses valeurs et qui passaient toutefois de plus en plus par la consommation de marchandises. Enfin, cet espace d'autonomie acquis grâce à une épargne dégagée des fruits d'un dur labeur deviendra en même temps un lieu à protéger, un patrimoine à transmettre de génération en génération et assurant une continuité à la vie familiale « autonome » dont il avait été jusqu'ici le cadre.

Les nouvelles pratiques résidentielles financiarisées transforment la vocation patrimoniale de l'habitation pour en faire, avant toute chose, un investissement. Ainsi, celle-ci en vient à se présenter moins comme un « milieu de vie » et davantage comme un actif dont on doit tirer un maximum de revenu (Allon, 2010; Glover, 2010). La liberté et l'autonomie que procure l'accession à la propriété proviennent désormais des occasions d'enrichissement personnel découlant de l'utilisation productive que l'on peut faire de sa résidence comme capital, c'est-à-dire en convertissant la valeur de cet immeuble en argent pour ensuite le lancer dans un procès de valorisation. Cette mutation de la signification même de ce qu'est une maison se manifeste tout particulièrement dans la pratique consistant à extraire la valeur nette d'une propriété pour l'affecter à des investissements sur les marchés financiers. L'hypothèque inversée en est un autre bon exemple, par lequel l'objectif de transmission intergénérationnelle d'un patrimoine semble avoir cédé le pas aux revenus immédiats potentiellement générés par une habitation.

La représentation de l'espace résidentiel comme levier d'investissement est également renforcée par un important dispositif médiatique faisant la promotion de pratiques domiciliaires entrepreneuriales. Les chroniques de finance personnelle et les espaces consacrés au courrier du lecteur dans les pages économiques des grands journaux regorgent de conseils sur les moyens de maximiser la richesse que l'on peut dégager d'une maison. On y retrouve par exemple des suggestions sur les manières de mieux planifier sa retraite et de consolider ses dettes qui proposent de profiter de la valeur immobilisée dans la propriété foncière (*Les Affaires* 2003, 2010; *La Presse* 2009). Ces chroniques contribuent de cette manière à la diffusion et à la normalisation d'un rapport spéculatif à l'habitation qui cesse d'être associé aux comportements marginaux et téméraires de certains investisseurs pour devenir la chose responsable à faire et la façon la plus rationnelle d'utiliser les ressources à sa disposition. Même la pratique hautement spéculative du « *house flipping* » jouit aujourd'hui d'une plus grande normalité. Celle-ci consiste à tirer profit d'une dynamique immobilière haussière par l'achat et la revente rapide, et à profit, d'une propriété résidentielle après y avoir effectué quelques améliorations. Cette stratégie d'investissement est plutôt risquée puisqu'elle expose l'investisseur à des pertes importantes en cas d'un ralentissement dans la progression des prix de l'immobilier. Cette pratique a notamment été popularisée par des

émissions télévisées telles que l'américaine *Flip this house*, qui nous permet de suivre le parcours de deux frères texans qui, ne disposant d'aucun capital de départ, ont fondé une

entreprise florissante spécialisée dans ce type d'opérations<sup>120</sup>. Cette émission a aussi un volet éducatif grâce auquel l'auditeur peut apprendre les trucs du métier, comprendre les motivations des protagonistes et réaliser qu'il s'agit d'une pratique somme toute accessible à quiconque fait preuve d'un minimum d'esprit d'entreprise. Le rapport entrepreneurial et spéculatif à l'égard de l'habitation dont elle fait la promotion se révèle avec beaucoup de force dans un épisode où l'un des deux frères entraîne sa propre famille dans un déménagement précipité après qu'il eut trouvé un acheteur pour sa maison. Il explique alors à son auditoire qu'il a pour principe de ne jamais habiter plus de deux ans au même endroit, c'est-à-dire au-delà de la durée minimale d'occupation aux termes de laquelle les produits de la vente d'une résidence principale sont soustraits à l'impôt sur le gain en capital<sup>121</sup>. Bien qu'il semble n'entretenir aucun sentiment particulier à l'égard des endroits où il a vécu, sa femme et son fils, qui sont plus « émotifs » et qui ne sont pas dotés du même esprit calculateur, éprouveront quant à eux plus de difficulté à se séparer du lieu où ils ont passé les deux dernières années.

Les bouleversements dans les pratiques et représentations spatiales qui surviennent avec les transformations du marché hypothécaire se traduisent enfin dans la manière dont l'espace résidentiel est vécu comme espace de représentations. En effet, même si son appropriation par le capital tend à la réduire à un cadre physique servant au renouvellement de la force de travail par la consommation directe de marchandises ou, plus récemment, par la médiation du capital financier, la maison demeure, comme le précise Dollé, « la forme la plus élémentaire d'exister en propre et de se situer dans le monde » (Dollé, 2010, p. 12). Elle est donc davantage qu'un toit sur la tête. Elle constitue une « extension de soi » car c'est par elle que se fixe l'activité sociale et qu'elle se donne un contenu qui façonne la vie telle qu'elle est

<sup>120</sup> *Flip this House* est diffusée sur les ondes de la chaîne A&E. Elle n'est cependant pas la seule émission télévisée consacrée à cette pratique. La chaîne *Bravo* présente *Flipping Out* qui suit les activités d'un spéculateur immobilier de la région de Los Angeles. Une version française de cette télé-réalité intitulée *Le fou de l'immobilier* est diffusée au Québec par le canal Casa, une filiale de l'entreprise Vidéotron. La chaîne américaine *TLC* a quant à elle produit trois émissions du même genre : *Flip that House*, *The Real Deal* et *The Property Ladder*. Enfin, au Canada, le canal *HGTV* a présenté au cours des dernières années *The Big Flip* et plus récemment *Home to Flip*.

<sup>121</sup> Au Canada, ce délai est d'un an.

expérimentée au quotidien (ibid, p. 12 et 15). En d'autres termes, l'existence humaine est ce qu'elle est en partie grâce à la manière dont elle est vécue dans l'espace du domicile. Ainsi, la transformation des usages de l'habitation et des manières de la concevoir à la faveur de l'expansion du capital financier a également une portée ontologique qui influence le sens que l'on donne à l'existence humaine. Cette mutation s'inscrit dans une dynamique plus fondamentale qui, selon Randy Martin, prend la forme d'une « invitation à vivre par l'entremise de la finance » (Martin, 2002)<sup>122</sup>. La prise en charge par la finance de l'habitation en tant qu'espace de représentations, c'est-à-dire la colonisation des différentes pratiques et relations dont elle est le cadre par la logique spéculative de cette sphère d'activité, réunirait, au regard de cette proposition, les conditions de la construction d'une vie nouvelle essentiellement dictée par les exigences de l'accumulation financière. La financiarisation du domicile laisserait alors entrevoir la possibilité d'une financiarisation de l'existence dans son ensemble dont les finalités et le sens, ce que signifie le fait d'être humain (Allon, 2010, p. 373), seraient directement soumis à la reproduction du capital financier et de son emprise sur la société.

---

<sup>122</sup> Il s'agit de notre traduction de l'expression anglaise « *invitation to live by finance* » popularisée par cet auteur.

## CONCLUSION

« *Buy land A.J., cause God ain't makin anymore of it* »  
*The Sopranos*, quatrième saison, HBO

Ce conseil formulé à son fils par le personnage principal de la populaire série télévisée américaine *The Sopranos* résume, avec une simplicité et une clarté étonnantes, les principales observations qui se dégagent de cette thèse au sujet du sol et de l'espace, ainsi que de leur contribution à la production du monde contemporain. Ce commentaire qui visait avant tout à initier un jeune adolescent en quête d'identité aux vertus de la spéculation immobilière est également révélateur de l'importance de la propriété foncière dans le fonctionnement des sociétés capitalistes. Il en reprend en condensé l'essentiel des caractéristiques que l'analyse des derniers chapitres a tenté de mettre en lumière.

D'abord, cet encouragement à l'investissement immobilier témoigne à sa manière de la centralité de l'espace en tant que ressource disponible en quantité limitée qu'il faut s'approprier tant qu'il en est encore possible. Le sentiment d'urgence que traduit cette affirmation révèle que le sol et les modalités qui en déterminent l'accès font l'objet d'une course, ou d'une lutte, pour s'en assurer le contrôle. L'espace s'y manifeste comme une source de puissance précisément parce qu'il s'agit d'une exigence imposée à toute forme de vie et à laquelle personne ne peut se soustraire. Celui qui se l'approprie se place donc en position de pouvoir face aux autres. De plus, le conseil de ce père de famille contient des indications sur la façon dont ce contrôle sur l'espace peut s'obtenir. En effet, le sol est une chose qui s'achète comme n'importe quelle autre marchandise. La nécessité de s'en porter acquéreur est d'autant plus forte que, selon Soprano, Dieu aurait cessé d'en produire. Bien sûr, on comprend qu'il s'exprime ainsi pour attirer l'attention de son fils sur l'urgence de la situation. Cependant, le choix des mots et le lien de causalité qu'il établit entre les deux

propositions contenues dans son affirmation (l'invitation à acheter et la fin de la production divine) ont une portée sociohistorique plus profonde. Dans cette déclaration, l'urgence de traiter l'espace en objet de commerce proviendrait d'une décision divine d'arrêter d'en créer. Le caractère aliénable du foncier en serait alors une propriété qui ne s'affirmerait dans toute son importance que dans ces conditions particulières. Pour reprendre les termes que nous avons jusqu'ici employés, la pratique consistant à réduire le sol et les relations sociales qu'il renferme à des critères quantitatifs de valeur aurait ainsi été stimulée par l'abolition de toute référence religieuse ou traditionnelle dans la régulation du rapport des individus à l'espace.

S'il est un aspect de la production capitaliste de l'espace sur lequel nous souhaitons tout particulièrement insister dans le cadre de cette thèse, c'est précisément sur le procès d'abstraction qui l'anime et qui tend systématiquement à en absorber et en gommer la dimension sociale-concrète. Notre regard a plus particulièrement porté sur ce phénomène d'abstraction spatiale tel qu'il est réalisé par la propriété foncière moderne (capitaliste) qui constitue dans les sociétés capitalistes le mode premier d'appropriation de l'espace et l'inévitable contrainte qui se pose à chaque individu dans la réalisation de ses activités quotidiennes. Avant d'être une production du capital, la propriété foncière qui lui est cependant vitale est d'abord une création institutionnelle, plus particulièrement de l'État qui garantit la validité des titres de propriété et qui dispose à lui seul des moyens de faire respecter les droits individuels qui en découlent. Ce mode d'appropriation du sol repose ainsi en premier lieu sur la capacité de l'État à exercer sa souveraineté sur le territoire national, un pouvoir qui s'est historiquement constitué dans un mouvement d'abstraction des formes anciennes (traditionnelles ou féodales) de régulation politique. La constitution d'une telle territorialité nationale représentait l'exigence initiale de la subdivision de cet espace en unités homogènes et quantitatives détachées du tissu complexe de relations sociales qui déterminait jusque-là ses modalités d'organisation. La protection accordée par l'État à ce nouveau mode abstrait de répartition de l'espace a, nous l'avons vu, fourni les conditions territoriales de la naissance du capitalisme, lesquelles doivent être maintenues pour que celui-ci poursuive son expansion.

La propriété foncière n'a pas seulement joué ce rôle fondateur dans la transition du féodalisme au capitalisme qui, selon Postone, tend à se secondariser à mesure que se met en

mouvement et se déploie la dialectique auto-expansive du capital. L'étude historique réalisée dans la deuxième partie de ce travail, et qui prenait appui sur le cadre d'analyse proposé dans la première, nous a au contraire permis de mettre en évidence la participation essentielle de la propriété foncière aux différentes étapes de l'évolution du capital et à la résolution des contradictions qu'il avait lui-même engendrées. Cette possibilité est apparue de la nature spécifique du droit que confère la propriété foncière. En fait, en instituant celle-ci, l'État garantit le droit exclusif du propriétaire de faire ce qu'il veut de son bien, c'est-à-dire d'en user, d'en jouir et de l'aliéner à sa guise. C'est dans cet univers de pleine liberté que le capital s'appropriera progressivement le rapport à l'espace qui lui a donné naissance, pour ensuite l'affecter à de nouveaux usages lui permettant de mieux harmoniser les formes spatiales qui se dressent devant lui à ses besoins sans cesse renouvelés de transformation et de reconstitution. De condition extérieure à la création du capital, la propriété foncière en deviendra une autoproduction, facilitant de cette manière le passage de la soumission formelle à la soumission réelle du travail. La transition à ce dernier stade plus développé de la production capitaliste passe par l'imposition d'un contenu plus spécifiquement capitaliste à la propriété foncière qui, selon la sphère d'activité dans laquelle le capital est engagé, peut prendre l'une des deux formes suivantes : celle d'un capital fixe dans la production et celle d'un fonds de consommation dans la sphère de la circulation. Ces deux modes particuliers de fixation du capital dans la propriété foncière ont soutenu la reproduction élargie de ce dernier en s'érigant en puissances sociales dotées de la capacité de prescrire le déroulement de l'activité dans leur univers d'appartenance respectif. Nous nous sommes surtout intéressé à la propriété résidentielle qui, en tant que lieu où les individus apprennent à vivre selon les exigences de la société, a pu être utilisée par le capital industriel et financier comme instrument de la transformation des habitudes de vie des travailleurs et de leur arrimage à la norme de production capitaliste elle-même changeante.

Si ces deux composantes de la propriété foncière ont joué un rôle aussi important dans l'évolution et l'expansion de l'accumulation capitaliste, c'est d'abord en raison de leur contribution fondamentale à l'approfondissement du procès d'abstraction dont celle-ci s'alimente. C'est par la production proprement capitaliste de capital fixe et d'un fonds de consommation résidentiel que le capital parvient à se donner les bases matérielles

prescriptives d'une activité sociale (productive ou consomptive) abstraite de son contenu concret d'origine. C'est aussi au moyen de ce même pouvoir d'abstraction qu'il réussit à renouveler ses possibilités d'accroissement. Nous avons notamment vu que la formation d'un domicile familial séparé des fonctions d'autosubsistance qui lui étaient autrefois associées avait soutenu la création d'un travailleur salarié dépendant du marché pour sa survie et que, par la suite, cette nouvelle forme domiciliaire avait pu être remodelée par le capital pour répondre aux problèmes de surproduction qu'il avait générés. À chacune de ces occasions, l'adaptation du capital à ses propres difficultés a nécessité que soit reconstituée la norme de consommation salariale selon une logique toujours plus abstraite. Par exemple, tout en élargissant l'espace de la vie menée hors du travail à des activités ne relevant plus strictement de la subsistance directe, la norme de consommation fordiste proposait un mode de vie entièrement recomposé par les exigences de consommation de masse du capital et en ce sens, encore plus abstrait et dénué qu'auparavant de toute finalité extérieure. Notre analyse des transformations historiques de la propriété foncière a ainsi mis en lumière la fonction médiatrice remplie par l'espace au cours des différentes étapes du développement du capital en tant que lieu à la fois constitué par et constitutif de son procès d'abstraction. Ce travail nous a également permis de donner un ancrage historique à l'hypothèse formulée dans la première partie de cette thèse portant sur l'interdépendance des dimensions temporelle et spatiale des pratiques qui produisent la société. Plus spécialement encore, il a révélé que la dynamique temporelle abstraite qui préside à la reproduction élargie du capital trouve ses conditions de possibilité et l'occasion de se matérialiser dans un espace tout aussi abstrait qui participe de manière tout aussi essentielle au mouvement général par lequel le capital transforme l'activité sociale, la vide de son contenu qualitatif et la reconstitue en une concrétude distincte de celle qui a initié ce cycle, et qui représente le nouveau « vécu » de l'abstraction capitaliste, celui qui servira de point de départ à la répétition du procès de transformation-reconstitution. En somme, et contrairement à ce qu'affirme Postone, la propriété foncière et l'espace en général ne sont pas les simples produits ou les reflets d'une dynamique temporelle plus fondamentale, mais doivent être considérés comme des catégories centrales et constitutives de la dynamique immanente du capital.

\*\*\*\*\*

Ainsi, les constats qui se dégagent de notre enquête sur la propriété foncière dépassent le simple cadre de cet objet d'étude puisqu'ils nous ont en même temps fourni un éclairage plus général sur l'espace et son rôle dans la mise en œuvre du procès d'abstraction capitaliste. Ils nous ont plus particulièrement permis d'avancer dans la conception d'une théorie de la spatialité du capitalisme. Parce qu'elle porte sur une dimension fondamentale des sociétés capitalistes (l'espace) et qu'elle en saisit le dynamisme et la spécificité historiques, cette esquisse de théorie constitue à notre avis un outil conceptuel intéressant pour orienter et donner un cadre général à tout travail visant à faire progresser la compréhension du monde contemporain. Cette hypothèse est du moins celle qui a guidé la recherche entreprise dans le dernier chapitre de cette thèse consacré aux transformations contemporaines du marché de l'immobilier canadien. Un peu à la manière d'Henri Lefebvre, qui privilégiait une approche « régressive-progressive », nous avons fait le pari que l'étude d'un objet aussi particulier et localisé effectuée à la lumière des observations plus générales tirées des chapitres précédents serait susceptible de faire émerger des considérations sur l'évolution de la dynamique d'ensemble dans laquelle le phénomène de financiarisation de la propriété foncière s'inscrit. En d'autres termes, nous estimions qu'un regard certes partiel sur la réalité, mais posé en tenant compte des propriétés fondamentales du phénomène plus large qui en est à l'origine, nous permettrait de nous donner un meilleur point de vue non seulement sur les manifestations actuelles de notre objet d'étude, mais de manière plus globale, sur la trajectoire de l'accumulation capitaliste dans son ensemble. Cette démarche nous apparaissait d'autant plus pertinente que les phénomènes d'actualité peuvent plus difficilement être abordés à partir d'une posture d'extériorité complète. Il est en effet impossible de s'extraire entièrement du monde dans lequel nous vivons et sommes engagés, ce qui rend encore plus complexe l'exercice de distanciation que nécessite toute entreprise ayant pour objectif de se donner une meilleure emprise sur ce phénomène à portée totalisante qu'est la société. La réflexion sur les médiations spatiales du capitalisme élaborée dans les six premiers chapitres de cette thèse nous a dans ce contexte fourni le recul suffisant pour nous interroger, dans le septième, sur l'évolution du monde contemporain. De plus, elle nous a en retour donné les moyens de penser son actualisation.

C'est donc sous l'éclairage d'une théorie de l'abstraction spatiale capitaliste que nous avons amorcé notre étude plus attentive des mutations récentes du marché de l'immobilier canadien. Celle-ci a mis en lumière les mécanismes qui président à la financiarisation de ce secteur et qui prennent appui sur la montée en puissance de la liquidité financière qui est aujourd'hui devenue la médiation centrale de l'activité immobilière résidentielle. L'expansion de la liquidité dans ce domaine pousse la capacité d'abstraction du capital vers de nouveaux degrés et opère simultanément une inversion du rapport entre capital immobilier et capital financier qui caractérisait le fordisme. Ce chapitre illustre en effet comment la finance autrefois tributaire de la demande de crédit des constructeurs et des ménages s'est progressivement érigée, grâce aux politiques du gouvernement canadien d'accession à la propriété, en principal maître d'œuvre de l'activité immobilière et moteur de la demande hypothécaire. Ces développements ont jeté les bases d'un nouveau *spatial-fix* qui assujettit l'exigence fordiste de fixation dans l'espace du rapport surproduction-surconsommation au nouveau besoin de mobilité exprimé par la liquidité financière. Nous avons vu que, sans jamais se couper de ses liens avec le foncier, qui est immobile par définition, le capital financier dispose d'instruments qui lui permettent de se valoriser sans le détour qu'imposait auparavant l'investissement immobilier et tout en conservant sa forme monétaire liquide. La titrisation a joué un rôle majeur dans cette transformation de la nature de l'investissement financier. Elle a contribué à un gonflement sans précédent de la sphère financière qui, dans le secteur résidentiel canadien, a nourri une croissance de l'activité et une inflation des prix encore jamais observées. Elle est également à l'origine de changements culturels importants non seulement dans le rapport des individus à l'espace résidentiel, mais plus largement dans la signification donnée à l'existence humaine.

C'est justement en raison de la portée élargie des transformations provoquées par l'avènement de la titrisation immobilière que nous avons proposé de considérer les modalités d'appropriation spatiales qui en résultaient comme les manifestations d'un nouveau *spatial-fix*, c'est-à-dire d'un nouveau compromis réalisé dans et par l'espace entre le capital et les forces sociales qu'il rencontre. Ceci nous oblige en retour à envisager la possibilité que les phénomènes observés dans le secteur de l'immobilier puissent en dépasser les limites restreintes pour s'ériger en régime d'accumulation. Ainsi, l'espace produit par la

financiarisation de la propriété foncière formerait un *spatial-fix* parce qu'il fournirait les conditions spatiales (perçues, conçues et vécues) de l'extension la puissance de la liquidité financière à l'ensemble des sphères les plus déterminantes de la vie sociale. Les récentes crises du capitalisme constituent de bonnes illustrations de la place dominante occupée par le capital financier dans le monde d'aujourd'hui. Elles ont surtout révélé le rôle central qu'y avait joué la production de la liquidité financière (Orléan, 2009) et la profondeur de l'inversion du rapport entre capital financier et capital productif sur laquelle le phénomène de financiarisation se construit (Morin, 2011). Cette logique tend même à s'implanter dans des domaines aussi fondamentaux que l'alimentation et que la lutte aux changements climatiques, ce que nous avons eu l'occasion d'observer dans le cadre de travaux antérieurs portant sur la crise alimentaire mondiale et la mise en place de marchés de crédits d'émission de carbone (Gaudreau, 2008, 2009). Dans l'ensemble de ces secteurs, le développement de pratiques financiarisées repose sur la production simultanée d'un espace qui tente de concilier les besoins contradictoires du capital financier de liquidité pure et de fixation-métamorphose dans une activité sociale, concrète et spatialisée.

\*\*\*\*\*

Même si elle en constitue l'un des principaux ingrédients, la propriété foncière n'est pas le seul facteur intervenant dans la formation d'un *spatial-fix*. Pour compléter le portrait de la spatialité du capitalisme financiarisé amorcé au chapitre 7, il faudrait également considérer d'autres modalités de fixation du capital dans l'espace et qui entrent dans la composition des compromis territoriaux que celui-ci doit réaliser pour résoudre le dilemme entre fixité et mobilité qui se pose à lui à chaque étape de son procès d'accumulation.

La production, dont Marx et Postone ont fait valoir le rôle essentiel dans la création des rapports qui forment le « noyau » du capitalisme, s'appuie sur un espace dont nous avons suivi l'évolution à l'aide de la catégorie marxienne du capital fixe. Or, cette thèse qui, au fil de sa progression, a concentré son attention sur la propriété résidentielle n'a pas traité directement des effets de la montée en puissance de la liquidité financière sur l'espace pourtant fondamental de la production. Par contre, notre analyse du marché de l'immobilier a mis en évidence les principaux mécanismes sur lesquels repose ce nouveau phénomène et qui

pourraient éclairer une éventuelle étude spatiale de la financiarisation de la production. Partant des principes généraux dégagés du contexte propre au secteur de l'immobilier, un tel travail pourrait notamment s'intéresser à la manière dont l'investissement productif fait lui aussi l'objet d'une détermination forte par le capital financier. Il pourrait également s'inspirer de divers travaux portant sur les innovations financières ayant permis le développement de la liquidité dans ce secteur (la titrisation et les produits dérivés en particulier) ou encore sur les normes de productivité spécifiquement financières que les marchés sont désormais en mesure d'imposer aux entreprises (Orléan, 1999; Aglietta et Ribéroux, 2004; Morin, 2006; Brender et Pisani, 2009; Lordon, 2009).

L'espace financiarisé n'est pas uniquement produit par la nécessaire fixation du capital financier, mais également par son obligation inverse de mouvement. L'un des principaux effets de la liquidité est d'attribuer au capital une forme monétaire qui échappe en principe à l'irréversibilité et à l'immobilisation qui caractérisent tout investissement productif ou consommateur. Sous cette forme liquide, il peut changer de main et de destination beaucoup plus facilement. La circulation du capital monétaire (financier) produit elle aussi, et dans ces conditions, un espace à l'image de sa plus grande liberté de mouvement qui est elle-même influencée par les opinions que produisent les marchés financiers sur chacune de ses destinations potentielles. La mobilité de l'argent est cependant régie par des règles (des lois) qui, parce qu'elles peuvent varier d'un territoire à l'autre, affectent la manière dont celle-ci peut effectivement s'exprimer sur chacun d'entre eux. Il y a donc des conditions spatiales (nationales) à la circulation de l'argent qui lui imposent des exigences particulières selon l'endroit où il se trouve. Ces contraintes à la pleine mobilité du capital monétaire sont renforcées par le fait qu'il n'existe pas de monnaie internationale entièrement soustraite à toute détermination politique nationale. Ainsi, même s'il apparaît du besoin d'éliminer tout obstacle aux déplacements du capital financier, l'espace qui résulte de sa circulation se réalise également dans la rencontre conflictuelle entre la liquidité et son pôle inverse de fixité.

Enfin, la relation dialectique entre fixité et mobilité, qui intervient dans la formation d'un *spatial-fix*, peut aussi être envisagée du point de vue du procès d'accumulation dans son ensemble, indépendamment des modes particuliers d'immobilisation du capital dans l'espace. À la lumière des réformes néolibérales des dernières décennies qui ont, selon lui, fait entrer le

monde capitaliste dans une ère de globalisation financière, Harvey estime que dans sa forme actuelle la dialectique spatiale capitaliste tend à se présenter à la manière d'une opposition entre un mouvement de centralisation et un autre de dispersion (décentralisation) (Harvey, 2011, p. 165), à l'intérieur de laquelle le premier terme représenterait le moment de fixité du capital, alors que le second exprimerait son besoin contraire de mobilité.

Les précisions qui précèdent sur l'espace produit par la circulation du capital financier liquide nous permettent tout d'abord de saisir le sens que Harvey donne au phénomène de dispersion. Ainsi, le capital devenu plus mobile sous l'effet du développement de la liquidité aurait dorénavant, dans les limites des diverses réglementations nationales, les moyens de parcourir le monde à la recherche d'occasions d'investissement et de se retirer aussi rapidement qu'il y est arrivé d'une aventure qui ne produit pas les résultats escomptés. Cette liberté de mouvement et la logique de valorisation à court terme qu'elle engendre provoquent une grande quantité de mouvements de capitaux sur l'ensemble de la planète qui ne produisent toutefois pas les mêmes effets partout. Leur simultanéité, leur diversité et leur dispersion rendent difficile toute tentative de schématiser ces activités sans risquer d'en dissimuler le caractère fondamentalement dynamique (ibid, p. 153).

En revanche, dispersion et mouvement ne suffisent pas à assurer au capital, même financiarisé, sa valorisation constante. Celui-ci doit, pour y parvenir, et comme nous l'avons maintes fois rappelé, arrêter sa course en un lieu. Toujours selon Harvey, qui s'est d'ailleurs grandement inspiré des idées développées par Lefebvre dans *La révolution urbaine*, la production de lieux est de nos jours soumise à un processus de centralisation qui prend plus particulièrement la forme d'une urbanisation croissante de la planète. Bien qu'il l'incite à la dispersion, le caractère liquide du capital le pousse également au regroupement lorsque vient le temps de s'immobiliser. Cette tendance à l'agglomération des investissements peut d'abord être interprétée comme le produit de l'affirmation de l'accumulation financière en tant que mode de régulation dominant du capitalisme et qui, en raison de l'auto-référentialité de ses structures institutionnelles, produit des effets de mode (des bulles) qui encouragent les

comportements d'imitation<sup>123</sup>. En ce sens, l'urbanisation accélérée du monde traduirait la propension de la finance capitaliste à créer des mouvements de masse. Harvey a de son côté plutôt insisté sur le rôle que la ville a traditionnellement joué dans la résolution des crises de surproduction capitalistes à titre de lieu permettant l'absorption des surplus (Harvey, 2008). Aujourd'hui, elle continuerait de remplir cette fonction, mais cette fois pour les flux de capitaux financiers massifiés à qui elle offre de multiples occasions d'investissement : immobilier, infrastructures, divertissement de masse, pôles industriels et technologiques. D'autres, comme Sassen (1996), ont vu dans l'urbanisation un phénomène répondant aux besoins de centralisation des pratiques financières. Le capital devenu liquide est certainement plus mobile qu'auparavant, mais les activités (les transactions) qui commandent ses déplacements sont quant à elles localisées. Sassen a montré que le pouvoir de la finance reposait justement sur sa capacité à regrouper dans ce qu'elle nomme des villes globales toutes les activités (financières, juridiques, comptables, informatiques, haute direction) grâce auxquelles elle parvient à exercer son contrôle. Enfin, la ville tend également à se développer en un lieu favorable à la diffusion d'une logique et de pratiques financiarisées à des domaines de la vie qui en avaient jusque-là été épargnés. La transformation culturelle du rapport à l'habitation dont il a été question au chapitre précédent est un phénomène qui a des origines essentiellement urbaines dans la mesure où la dynamique immobilière qui en est le moteur est particulièrement active dans les villes où l'on retrouve une forte concentration d'habitations. Aussi, la politique municipale est de plus en plus colonisée par une logique typiquement financière si ce n'est, comme dans le cas de la ville de Chicago, complètement soumise aux exigences de valorisation du capital financier<sup>124</sup>.

\*\*\*\*\*

---

<sup>123</sup> Nous avons débuté au cours des dernières années une réflexion sur cette idée à partir des exemples de Montréal et Toronto et en nous inspirant fortement des travaux d'Orléan. (1999) sur l'autoréférentialité de la finance (Gaudreau, 2008).

<sup>124</sup> En effet, depuis les années 1980, la municipalité de Chicago a entrepris de titriser les revenus en taxes foncières qu'elle espérait générer d'éventuelles opérations de revitalisation urbaine. Les fonds ainsi recueillis lui permettaient de financer ses projets de développement. Pour une description plus complète de cette expérience (voir R. Weber, 2010).

La recherche portant sur ces différentes dimensions de la spatialité du capitalisme financiarisé pourrait également être enrichie d'un examen plus approfondi de deux aspects centraux de la théorie générale de l'espace présentée dans les premiers chapitres de cette thèse que nous avons cependant négligés au moment d'étudier les conditions actuelles du développement du capital.

La première des deux questions théoriques qui demeurent irrésolues aux termes de notre analyse de la plus récente phase de financiarisation du capital est celle de la rente. Le concept de rente foncière nous a été d'une grande utilité pour saisir le lien unissant la propriété foncière au mode de production capitaliste. Il s'agit, rappelons-le, d'un paiement conditionnel à l'accès au sol et qui constitue en ce sens la manifestation du pouvoir d'intervention des propriétaires fonciers dans le procès d'accumulation capitaliste. La rente peut prendre différentes formes selon la nature du rapport qu'entretient la propriété foncière avec le capital : la rente absolue exprime la condition spatiale d'exclusivité qui doit être maintenue en permanence pour qu'il y ait formation de travail salarié (et de valeur), alors que la rente différentielle apparaît lorsque que la propriété foncière n'est plus simplement une exigence extérieure (politique) du capital, mais qu'elle est intégrée à et produite par sa dynamique d'accumulation. Dans ce dernier cas, elle participe de la création d'un espace entièrement capitaliste. La distinction établie par Marx entre les rentes absolue et différentielle nous a permis de mettre en évidence la contribution du foncier au passage de la soumission formelle à la soumission réelle au capital, c'est-à-dire d'un mode de production où celui-ci ne domine l'activité productive que par la durée qu'il lui impose à un autre où il dispose des moyens d'en déterminer le contenu. C'est à la lumière de ces observations que nous nous sommes par la suite intéressé à la transition du capitalisme agraire à l'industrialisation, puis au fordisme.

Cependant, à partir de la période du fordisme, la question de la rente a disparu de notre champ d'analyse. Cela s'explique probablement par le fait que nous avons à ce moment porté plus d'attention à la propriété résidentielle qui faisait en Amérique du Nord l'objet d'une vaste offensive visant à en élargir l'accès aux ménages travailleurs. Le projet fordiste consistait donc, idéalement du moins, en l'élimination pour une grande partie de la population de la rente résidentielle en tant que flux de revenu prévisible versé à un propriétaire foncier pour l'occupation d'un logement. Le fordisme n'a évidemment pas fait

disparaître la rente foncière résidentielle, puisque même aux États-Unis et au Canada, qui figurent parmi les pays où les programmes d'accession à la propriété ont connu le plus de succès, environ 30 % de la population est encore locataire. Il n'a pas non plus aboli la rente absolue qui a continué d'exprimer le support que l'État fournissait à la mise en place d'un régime foncier capitaliste et qui prenait la forme de paiements ponctuels d'impôts fonciers. Par contre, la rente différentielle est possiblement celle qui y a le plus perdu en importance. L'accroissement du taux de propriétaires individuels a considérablement réduit la capacité de cette rente à agir comme vecteur de soumission réelle au capital et comme modalité de participation des propriétaires fonciers à la production d'une géographie du capitalisme. Ces deux fonctions de la rente différentielle ont tendanciellement été remplacées sous le fordisme par le statut patrimonial qu'y a acquis la propriété résidentielle. Ainsi, l'habitation y est devenue un patrimoine familial transmissible de génération en génération et dont on a tout avantage à préserver la valeur. La valeur marchande d'une propriété est, comme nous le savons, tributaire de la croissance économique dans un secteur particulier et représente dans ce contexte un instrument efficace d'harmonisation des intérêts du capital et des travailleurs. Les salariés ont trouvé dans la propriété résidentielle un incitatif supplémentaire à soutenir l'expansion capitaliste et qui, de cette manière, a comblé le vide laissé par la mise à l'écart du mécanisme de la rente différentielle.

Il reste donc à savoir ce qu'il advient de la rente dans le cadre de la financiarisation de l'immobilier. Il s'agit en fait d'une question qui demeure ouverte et à laquelle nous n'avons jusqu'ici pas été en mesure d'apporter de réponse satisfaisante. Certaines hypothèses mériteraient cependant d'être explorées davantage dans l'espoir de résoudre ce problème. D'abord, la titrisation immobilière transforme les paiements hypothécaires futurs des propriétaires en flux de revenus périodiques pour les investisseurs financiers. Doit-on voir dans cette opération une réactivation de la rente différentielle ? Ne s'agit-il pas plutôt d'une rente financière ou d'un paiement s'apparentant davantage à celui d'un intérêt versé à un créancier ? Dans ce cas, ce paiement ne pourrait être assimilé à une rente foncière dont la spécificité est de constituer un montant d'argent remis à un propriétaire en échange d'un droit d'usage sur son bien fonds. De plus, la dynamique haussière stimulée par la titrisation immobilière ne risque-t-elle pas de faire augmenter le prix de l'habitation au point où

l'objectif d'accession à la propriété, même encouragé par un élargissement du crédit, pourrait devenir hors de la portée de la majorité des travailleurs ? N'est-ce pas déjà le cas dans bon nombre de centres urbains, comme New York, Tokyo et Londres, qui sont pourtant les sièges de l'accumulation financière contemporaine et dont la main d'œuvre n'a pas les moyens d'investir dans l'achat d'une résidence ? Aussi, que penser de la multiplication des bidonvilles qui accompagnent l'urbanisation massive produite par la globalisation financière ? Ce phénomène ne nous force-t-il pas à reconsidérer la rente comme un outil d'analyse intéressant pour l'analyse de la spatialité du capitalisme financiarisé ? Enfin, à l'extérieur du domaine résidentiel, le *land grabbing*, c'est-à-dire les pratiques d'appropriation de terres agricoles par les fonds souverains et fonds de placement privés pour les revenus générés de leur utilisation (Grain, 2008), n'est-il pas une autre manifestation d'un retour de la rente à l'ère de la financiarisation ?

\*\*\*\*\*

L'autre question théorique importante laissée en suspens dans l'étude de la spatialité du capitalisme financiarisé entreprise au chapitre précédent porte sur le caractère conflictuel de l'espace qui en est, selon Lefebvre, l'une des propriétés fondamentales. Il faut dire que la conflictualité de l'espace capitaliste est en fait une dimension à laquelle notre thèse a dans l'ensemble accordé moins d'importance pour se concentrer sur le procès d'abstraction qui a donné à sa production une « directionnalité » historique. Dans une moindre mesure, nous avons cependant pris soin d'identifier, à chacun des moments transitoires de l'histoire du capitalisme brièvement retracés dans ce travail, les principales sources de tensions qui avaient soit freiné le développement de ce mode de production ou soit forcé la mise en place de nouveaux mécanismes pour en assurer la régulation. Ainsi, nous avons vu que, bien qu'elles n'aient pas mené au dépassement du capitalisme et à l'avènement d'un type nouveau de société, l'opposition aux *enclosures*, à la diffusion de l'industrie sur le territoire américain peuplé de producteurs indépendants puis à la détérioration des conditions de vie dans les villes industrielles ont tour à tour, et de manière importante, contribué à en façonner la trajectoire.

Nous pouvons justifier de deux manières l'absence de considérations sur la conflictualité de l'espace dans le chapitre consacré à la financiarisation de la propriété foncière. D'une part, nous avons préféré faire porter nos efforts sur un examen qui se voulait détaillé des mécanismes complexes au cœur de ce phénomène relativement peu documenté et de leurs conséquences sur les conditions actuelles d'accès à l'espace. D'autre part, il ne nous semble pas que cette dynamique de financiarisation ait pour l'instant suscité beaucoup d'opposition. La crise déclenchée par l'effondrement du marché des prêts hypothécaires américains *subprime* a certainement jeté un certain éclairage sur le pouvoir disproportionné dont jouit désormais le capital financier, mais les mouvements de résistance à ce phénomène en ont jusqu'ici surtout contesté les effets plutôt que les causes. Nombreuses ont été les dénonciations des profits faramineux des banques, des bonus de performance accordés à leur personnel de direction et de l'attitude irresponsable, voire criminelle, de certains gestionnaires de fonds, mais plus rares ont été les critiques visant plus directement les fondements de l'accumulation financière. Parce qu'elle s'accompagne d'une contestation du contrôle exercé par l'oligopole bancaire international<sup>125</sup> sur l'exercice du pouvoir politique, la crise de l'endettement public que traversent en ce moment certains pays européens pourrait peut-être changer les choses, mais il est encore trop tôt pour le dire. Il faudrait pour cela que cette opposition cible plus spécifiquement les mécanismes financiers qui soumettent les pratiques quotidiennes des individus et leur capacité à prendre part à l'organisation du monde aux finalités de la reproduction du capital financier. Plus près de nous, cette critique du capital financier semble encore plus loin de voir le jour. Par exemple, la titrisation et les nouveaux mécanismes financiarisés de régulation du marché de l'immobilier canadien sont encore largement méconnus du grand public et des principales organisations vouées à la défense du droit au logement. Dans certains cas, les instruments du nouveau pouvoir de la finance sont au contraire accueillis favorablement pour leur éventuelle participation à la réalisation de projets plus socialement acceptables, tels que la construction de logements sociaux et la lutte aux changements climatiques.

---

<sup>125</sup> Cette expression est de François Morin (2006, 2011).

L'une des contributions possibles de cette thèse à la réflexion sur les solutions à apporter au problème de la domination du capital financier sur la vie réside sans doute dans la conception dialectique de l'espace qui s'en dégage. L'espace n'est pas le simple lieu à partir duquel s'exerce le contrôle du capital. Il est aussi le site de la formation d'une vie sociale qui porte en elle la possibilité d'y échapper. En ce sens, l'espace que nous avons surtout considéré pour le support qu'il a fourni à l'abstraction capitaliste est inévitablement le lieu de sa négation et celui de l'organisation d'une nouvelle forme d'existence. Il est assurément l'endroit tout désigné pour penser et construire une alternative concrète et politique à la liquidité financière.

## BIBLIOGRAPHIE

- Aalbers, Manuel. 2008. « The financialization of home and the mortgage market crisis ». *Competition and Change*, vol. 12, no 2, p. 148-166.
- Aglietta, Michel. 1990. *Régulation et crises du capitalisme. L'expérience des États-Unis*. Paris : Calmann-Lévy, 334 p.
- Aglietta, Michel, Anton Brender et Virginie Coudert. 1990. *La globalisation financière : l'aventure obligée*. Paris : Economica, Centre d'études prospectives et d'informations internationales, 328 p.
- Aglietta, Michel et Antoine Reberieux. 2004. *Les dérives du capitalisme financier*, Paris : Albin Michel, Collection Bibliothèque d'économie, 394 p.
- Aglietta, Michel. 2008. *Macroéconomie financière*. Paris : La Découverte, Collection Grands Repères, 255 p.
- Anderson, George. 1987. *Conférences sur la politique du logement au Canada : premier exposé. Des programmes en quête d'un organisme : l'origine de la politique canadienne du logement 1917-1946*. Montréal : SCHL, 23 p.
- Anderson, George. 1988. *Conférences sur la politique du logement au Canada : deuxième exposé. Notes de discours. Politique canadienne de logement, 1944-1967*. Montréal : SCHL, 21 p.
- Allon, Fiona. 2010. « Speculating on everyday life : The cultural economy of the quotidian ». *Journal of Communication Inquiry*, vol. 34, no 4, p. 366-381.
- Althus Group Economic Consulting. 2011. *Les incidences économiques des ventes et achats de maison par le biais du système MLS au Canada et dans les provinces*. Rapport préparé pour l'Association canadienne de l'immeuble, 20 p.
- Aqdim, Rachid, Georges Dionne et Tarek M. Harchaoui. 2002. *Les déterminants des banques canadiennes en matière de titrisation*. Montréal : Hautes Études Commerciales, cahier de recherche 02-04, 32 p.
- Bacher, John C. 1993. *Keeping to the Marketplace*. Montréal-Buffalo : McGill-Queens University Press, 327 p.

- Ball, Michael. 1997. « Differential rent and the role of landed property ». *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 1, p. 380-403.
- Banque du Canada. 2001. *La dette des ménages. Le point de vue de la Banque du Canada*. En ligne. 2 p. <<http://www.banqueducanada.ca/>>. Consulté le 20 octobre 2011.
- Beckett, J.V. 1984. « The pattern of landownership in England and Wales, 1660-1880 ». *The Economic History Review*, vol. 37, no 1, p. 1-22.
- Bélanger, Anouk. 2005. « Montréal vernaculaire/Montréal spectaculaire : dialectique de l'imaginaire urbain ». *Sociologie et sociétés*, vol. 37, no 1, p. 13-34.
- Binette, Serge .1983. *Les sûretés*, Montréal : Librairie de l'Université de Montréal, 240 p.
- Bogart, Dan et Gary Richardson. 2008a. *Making Property Productive : Reorganizing Rights to Real and Equitable Estates in Britain, 1660 to 1830*. National Bureau of Economic Research, Working paper 14107, 41 p.
- Bogart, Dan et Gary Richardson. 2008b. *Estate Acts, 1660 to 1830. A New Source for British History*. National Bureau of Economic Research, Working paper 14393, 61 p.
- Boyer, Robert. 2000. « Is a finance-led growth regime a viable alternative to Fordism ? A preliminary analysis ». *Economy and Society*, vol. 29, no 1, p. 111-145.
- Boyer, Robert. 2004. *Théorie de la régulation. Les fondamentaux*. Paris : La Découverte, Collection Repères, 123 p.
- Brender, Anton et Florence Pisani. 2009. *La crise de la finance globalisée*. Paris : La Découverte, 124 p.
- Brenner, Neil. 1997-1998. « Global, fragmented, hierarchical : Henri Lefebvre's geographies of globalization ». *Public Culture*, vol. 10, no 1, p. 135-167.
- Brenner, Neil. 1998. « Globalisation as reterritorialisation : The re-scaling of urban governance in the European Union ». *Urban Studies*, vol. 36, no 3, p. 431-451.
- Brenner, Neil. 2000. « The urban question as a scale question : Reflections on Henri Lefebvre, urban theory and the politics of scale ». *International Journal of Urban and Regional Research*, vol 24, no. 2, p. 361-378.
- Brenner, Robert. 1976. « Class structure and economic development in pre-industrial Europe ». *Past & Present*, vol. 70, p. 30-75.
- Brenner, Robert. 2006. *The Economics of Global Turbulence*. Verso, 369 p.
- Brochu, François. 2001-2002. « Le système Torrens et la publicité foncière québécoise ». *McGill Law Journal*, vol. 47, p. 625-665.
- Castree, Noel. 2009. « The spatio-temporality of capitalism ». *Time and Society*, vol. 18, no 1, p. 26-61.

- Castells, Manuel. 1981. *La question urbaine*. Paris : Maspero, Collection Fondations, 526 p.
- Certified General Accountants Association of Canada. 2011. *A Driving Force no More : Have Canadian Consumers Reached their Limit ?* 129 p. En ligne <[http://ppm.cga-canada.org/en-ca/Documents/ca\\_rep\\_2011-06\\_debt-consumption.pdf](http://ppm.cga-canada.org/en-ca/Documents/ca_rep_2011-06_debt-consumption.pdf)>. Consulté le 21 octobre 2011.
- Chambers, Jonathan David et Gordon Edmund Mingay. 1966. *The Agricultural Revolution 1750-1880*. Londres : William Clowes & Sons Ltd, 222 p.
- Chaput, Daniel. 1975. « Le marché hypothécaire au Québec », dans *Habiter au Québec*. Rapport du groupe de travail sur l'habitation. Société d'habitation du Québec, 41 p.
- Charbonneau, Réjean et Diane Payette. 1980. *L'histoire du logement ouvrier à Hochelaga-Maisonneuve*, Montréal : Atelier d'histoire Hochelaga-Maisonneuve, 43 p.
- Chesnais, François (dir). 2004. *La finance mondialisée*. Paris : Éditions La découverte, 269 p.
- Code civil du Québec*, En ligne <[www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/CCQ/CCQ.html](http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/CCQ/CCQ.html)>. Consulté le 23 juillet 2011.
- Cohen, Lizabeth. 2003. *A Consumers' Republic. The Politics of Mass Consumption in Postwar America*. New York : Vintage Books, 567 p.
- Commons, John Rogers. 1968. *Legal Foundations of Capitalism*, Madison : University of Wisconsin Press, 394 p.
- Corniot, S. 1966. *Dictionnaire de droit. Tome II* (2<sup>e</sup> édition). Paris : Librairie Dalloz, 895 p.
- Couvélakis, Eustache. 1994-1995. « L'espace entre philosophie de l'histoire et pratique politique (Henri Lefebvre) ». *Espace et société*, vol. 76, p. 99-120.
- Daremberg, Charles et Edmond Saglio. 1969. *Dictionnaire des antiquités grecques et romaines*. Paris : Hachette, 1378 p.
- Deslandes, Christine. 2010. « Hypothèque inversée. Quand votre maison vous verse des liquidités », *Les Affaires*, samedi 27 février, p. 40.
- Dollé, Jean-Paul. 2010. *L'inhabitable capital, Crise mondiale et expropriation*. Paris : Lignes, 109 p.
- Doucet, Michael et John Weaver. 1991. *Housing the North American City*. Montréal et Kingston : Mc Gill-Queens University Press, 572 p.
- Dubouloz, Julien. 2003. « Le patrimoine foncier dans l'Occident romain : une garantie pour la gestion des charges publiques (II<sup>e</sup>-IV<sup>e</sup> siècles) ». *Histoire et sociétés rurales*, vol. 19, p. 15-35.

- Dupont, David. 2009. *Une brève histoire de l'agriculture au Québec. De la conquête du sol à la mondialisation*. Montréal : Éditions Fides, 232 p.
- L'encyclopédie canadienne. *La politique sur les terres fédérales*. En ligne <[www.thecanadianencyclopedia.com/index.cfm?PgNm=TCE&Params=f1ARTf0002347](http://www.thecanadianencyclopedia.com/index.cfm?PgNm=TCE&Params=f1ARTf0002347)>. Consulté le 26 avril 2011.
- Engels, Friedrich. 1976. *La question du logement*. Paris : Éditions sociales, 123 p.
- Ennals, Peter et Deryck W. Holdsworth. 1998. *Homeplace. The Making of the Canadian Dwelling over Three Centuries*. Toronto : University of Toronto Press, 305 p.
- Falconbridge, John Delatre, Wesley B. Rayner et Richard H. McLaren. 1977. *Falconbridge on Mortgages*. Toronto : Agincourt, 900 p.
- Feagin, Joe R. 1982. « Urban real estate speculation in the United States : Implications for social science and urban planning ». *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 6, no 1, p. 35-60.
- Federal Task Force on Housing and Urban Development. 1969. *Rapport des travaux du comité*. Rapport présenté au Gouvernement du Canada, 78 p.
- Fischbach, Franck. 2009. « Comment le capital capture le temps », dans *Marx. Relire le capital*, sous la direction de Franck Fischbach. Paris : PUF, Débats philosophiques, 184 p.
- Florida, Richard L et Marshall A. Feldman. 1988. « Housing in US Fordism ». *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 12, no 2, p. 187-210.
- Froment, Dominique. 2003. « Utiliser l'hypothèque pour rembourser ses cartes de crédit ». *Les Affaires*, samedi 22 février, p. 101.
- Front d'action populaire en réaménagement urbain, En ligne [www.frapru.qc.ca/](http://www.frapru.qc.ca/). Consulté le 31 août 2011.
- Froud, Julie, Johal, S. et Williams, K. 2002. « Financialisation and the coupon pool ». *Capital and Class*, vol. 78, p. 119-151.
- Gairal, Georges. 1870. *De l'origine de la nature et des sources de l'hypothèque en droit romain. Du délaissement par hypothèque en droit français*. Faculté de droit de Toulouse, Thèse de doctorat. En ligne. 158 p. <[http://books.google.ca/books?id=nkMOAAAAYAAJ&dq=de+l%27origine+de+la+nature+et+des+sources+de+l%27hypoth%C3%A8que+en+droit+romain+%2B+gairal&printsec=frontcover&source=bl&ots=i6Mv3RNd0s&sig=EpOgugAKHIA3EbLgJ9sOM8zzQ84&hl=fr&ei=cZtUS8fxO8W1lAfyvr2TBw&sa=X&oi=book\\_result&ct=result&resnum=1&ved=0CAcQ6AEwAA#v=onepage&q=&f=false](http://books.google.ca/books?id=nkMOAAAAYAAJ&dq=de+l%27origine+de+la+nature+et+des+sources+de+l%27hypoth%C3%A8que+en+droit+romain+%2B+gairal&printsec=frontcover&source=bl&ots=i6Mv3RNd0s&sig=EpOgugAKHIA3EbLgJ9sOM8zzQ84&hl=fr&ei=cZtUS8fxO8W1lAfyvr2TBw&sa=X&oi=book_result&ct=result&resnum=1&ved=0CAcQ6AEwAA#v=onepage&q=&f=false)>. Consulté le 21 octobre 2011.
- Gaudreau, Louis. 2008. *Pouvoir local et finance globale. Évolution des formes de gouvernance dans les villes de Montréal et Toronto dans un contexte de*

- financiarisation*. Communication présentée au 76<sup>e</sup> Congrès de l'ACFAS, document de travail, 12 pages.
- Gaudreau, Louis. 2009a. *Spéculation et autosuffisance alimentaire*. Conférence prononcée dans le cadre d'une journée d'étude sur la crise financière organisée par le Centre justice et foi, Montréal, document de travail, 12 p.
- Gaudreau, Louis. 2009b. « Qu'en est-il du Mouvement Desjardins ? ». *Relations*, no 733, p. 17-18.
- Gaudreau, Louis. 2010. « Le marché du carbone : solution écologique ou prochaine bulle spéculative ? », avec la collaboration d'Éric Pineault, dans ATTAC-Québec, *La bourse contre la vie*. Montréal : Éditions MultiMonde, 192 p.
- Gill, Louis. 2008. *La réalité contemporaine à la lumière de l'analyse marxiste*, Montréal, 7-8 novembre. En ligne :  
[http://classiques.uqac.ca/contemporains/gill\\_louis/realite\\_contemp\\_analyse\\_marxiste/realite\\_contemp\\_analyse\\_marxiste.html](http://classiques.uqac.ca/contemporains/gill_louis/realite_contemp_analyse_marxiste/realite_contemp_analyse_marxiste.html). Consulté le 26 septembre 2011.
- Glover, Richard. 2010. *The Financialization of Social Life and the Socialization of Finance*. En ligne : [www.richardglover.wordpress.com](http://www.richardglover.wordpress.com). Consulté le 26 octobre 2011.
- Gotham, Kevin Fox. 2009. « Creating liquidity out of spatial fixity : The secondary circuit of capital and the subprime mortgage crisis ». *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 33, no 2, p. 355-371.
- Gottdiener, Mark. 1985. *The Social Production of Urban Space*. Austin : University of Texas Press, 318 p.
- Gottdiener, Mark. 1993. « A Marx of our time : Henri Lefebvre and the production of space ». *Sociological Theory*, vol. 11, no 1, p. 129-134.
- GRAIN. 2008. *Main basse sur les terres agricoles en pleine crise alimentaire et financière*, Rapport, En ligne. 13 p. <<http://www.grain.org/landgrab/>>. Consulté le 24 avril 2010.
- Greenspan, Alan et James Kennedy. 2007. *Sources and Uses of Equity Extracted from Homes*. Réserve fédérale américaine. Finance and Economics Discussion Series. En ligne. 47 p. <[www.federalreserve.gov/pubs/feds/2007/200720/200720pap.pdf](http://www.federalreserve.gov/pubs/feds/2007/200720/200720pap.pdf)>. Consulté le 20 octobre 2010.
- Gross, David. 1981-1982. « Space, time and modern culture ». *Telos*, vol. 50, p. 59-79.
- Groupe d'études et d'actions urbaines. 2008. *Dans la rue... depuis 30 et pour longtemps. L'histoire du FRAPRU 1978-2008*. Montréal : Groupe d'études et d'actions urbaines, 43 p.
- Habakkuk, John H. 1965. « La disparition du paysan anglais ». *Annales. Économies, Sociétés, Civilisations*, vol. 4, p. 649-663.

- Hacquard, Georges, Dautry, Jean et O. Maisani. 1988. *Guide romain antique*, Paris : Hachette, 224 p.
- Hai-Hac, Tran. 2003. *Relire le Capital*. Tome II. Paris : Page deux, Collection Cahiers libres, 366 p.
- Harvey, David. 1982. *The Limits to Capital*. Chicago : The University of Chicago Press, 478 p.
- Harvey, David 1989a. « From managerialism to transformation in urban governance in late capitalism ». *Geografiska Annaler*, vol. 71, no 1, p. 3-17.
- Harvey, David. 1989b. *The Urban Experience*. Baltimore : The John Hopkins University Press, 293 p.
- Harvey, David. 1990. *The Condition of Postmodernity*. Oxford : Blackwell, 378 p.
- Harvey, David. 1993. « From space to place and back again : Reflections on the condition of postmodernity », dans *Mapping the Futures. Local Culture, Glocal Change*, sous la dir. de Bird, Curtis, Putnam, Robertson et Tickner. Londres et New York : Routledge, 288 p.
- Harvey, David. 1996. *Justice, Nature and the Geography of Difference*. Cambridge (MA) : Balckwell, 468 p.
- Harvey, David. 2004. « L'urbanisation du capital ». *Actuel Marx*, vol. 35, no 1, p. 41-70.
- Harvey, David. 2008. « The right to the city ». *New Left Review*, vol. 53, p. 23-50.
- Harvey, David. 2010. *The Enigma of Capital and the Crisis of Capitalism*. Oxford : Oxford University Press, 312 p.
- Hatch, James E. 1975. *The Canadian Mortgage Market*. Ottawa : Ministère du Trésor, de l'Économie et des Affaires intergouvernementales, 273 p.
- Henry, Michel. 1976. *Marx II. Une philosophie de l'économie*. Paris : Gallimard, 486 p.
- Hess, Rémi. 1988. *Henri Lefebvre et l'aventure d'un siècle*. Paris : A.M. Métailié, 359 p.
- Hilferding, Rudolf. 1970. *Le capital financier*. Paris : Les Éditions de Minuit, 498 p.
- Hobsbawm, Eric J. 1999. *L'âge des extrêmes. Histoire du court XX<sup>e</sup> siècle*. Éditions Complexe. Le Monde Diplomatique, 810 pages.
- Igartua, José E. 1996. *Arvida au Saguenay. Naissance d'une ville industrielle*. Montréal et Kingston : McGill-Quenn's University Press, 273 p.
- Ingham, Geoffrey. 2004. *The Nature of Money*. UK : Polity Press, 264 p.
- Jessop, Bob. 1997. « The entrepreneurial City. Re-imagining localities, redesigning economic governance, or restructuring capital ? », dans *Transforming Cities. Contested*

- Governance and New Spatial Divisions*, sous la dir. de Jewson et Macgregor, Londres et New York : Routledge, 244 p.
- Jessop, Bob. 2000. « The crisis of the national spatio-temporal fix and the tendencial ecological dominance of globalizing capitalism ». *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 24, no 2, p. 324-360.
- Keynes, John Maynard. 1969. *Théorie générale de l'emploi, de l'intérêt et de la monnaie*. Paris : Petite bibliothèque Payot, 383 p.
- Kiff, John. 2009. *Canadian Residential Mortgage Markets : Boring but Effective ?* Fonds monétaire international, document de travail, En ligne, 18 p. <[www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2009/wp09130.pdf](http://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2009/wp09130.pdf)>. Consulté le 22 juin 2011.
- KPMG LLP. 2008. *Évaluation du programme d'obligations hypothécaires du Canada*. Rapport commandé par la SCHL. En ligne, 138 p. <[www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihaclin/in/.../OHC-Evaluation-Jun08.pdf](http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihaclin/in/.../OHC-Evaluation-Jun08.pdf)>. Consulté le 23 juin 2011.
- Kurz, Robert. 2005. *Avis aux naufragés*. Paris : Éditions Lignes et Manifestes, 181 p.
- Landes, David S. 1987. *L'heure qu'il est. Les Horloges, la mesure du temps et la formation du monde moderne*. Paris : Gallimard, 622 p.
- Langley, Paul. 2008. « Financialization and the consumer credit boom ». *Competition and Change*, vol. 12, no 2, p. 133-147.
- Lavoie, Marc. 2004. *L'économie postkeynésienne*. Paris : La Découverte, Collection Repères, 122 p.
- Law, John. 1705. *Money and Trade Considered. With a Proposal for Supplying the Nation with Money*, Edimbourg : Printed by the Heirs and Successors of Andrew Anderson, printer to the Queens Most Excellent Majesty, En ligne. <<http://socserv.mcmaster.ca/econ/ugcm/3113/law/mon.txt>>. Consulté le 26 octobre 2011.
- Lefebvre, Henri. 1948. *Critique de la vie quotidienne*. Paris : L'Arche, Collection Le sens de la marche, 190 p.
- Lefebvre, Henri. 1961. *Critique de la vie quotidienne II. Fondements d'une sociologie de la quotidienneté*. Paris : L'Arche, Collection Le sens de la marche, 360 p.
- Lefebvre, Henri. 1968. *La vie quotidienne dans le monde moderne*. Paris : Gallimard, Collection Idées, 384 p.
- Lefebvre, Henri. 1970. *La révolution urbaine*. Paris : Gallimard, Collection Idées, 248 p.
- Lefebvre, Henri. 1973. *La survie du capitalisme et la re-production des rapports de production*. Paris : Anthropos, Collection Économie marxiste : capitalisme, 273 p.
- Lefebvre, Henri. 1974. *Le droit à la ville suivi d'Espace et politique*. Paris : Anthropos, Collection Points, 281 pages.

- Lefebvre, Henri. 1978. *La pensée marxiste et la ville* (3<sup>e</sup> édition). Paris : Casterman, Collection Synthèses contemporaines, 169 p.
- Lefebvre, H. 1976-1978. *De l'État*. Tomes 1, 2, 3 et 4. Paris : UGE, Collection '10/18'.
- Lefebvre, Henri. 1974/2000. *La production de l'espace* (4<sup>e</sup> édition). Paris : Anthropos, Collection Ethnosociologie, 485 p.
- Lefebvre, Henri. 1970/2001. *Du rural à l'urbain*. Paris : Anthropos, Collection Ethnosociologie, 299 p.
- Le Goff, Jacques. 1991. « Au Moyen-Âge : temps de l'Église et temps des marchands », dans *Pour un autre Moyen-Âge*. Paris : Gallimard, 420 p.
- Lepointe, Gabriel. 1954. *Les obligations en droit romain et dans l'ancien droit français*. Paris : Recueil Sirey, 506 p.
- Leroux, François. 2008. *La titrisation*. Note pédagogique, En ligne, 16 p. <<http://cetai.hec.ca/leroux/index.htm>>. Consulté le 20 octobre 2009.
- Leyshon, Andrew et Nigel Thrift. 1997. *Money/Space. Geographies of Monetary Transformation*. London-New York : Routledge, 404 p.
- Lipietz, Alain. 1984. *Accumulation, crises et sorties de crise : quelques réflexions méthodologiques autour de la notion de « régulation »*. Communication présentée à la Nordic Summer University, Helsingor, En ligne, 46 pages. <<http://lipietz.net/spip.php?article770>>. Consulté le 27 janvier 2009.
- L'Italien, François. 2010. « Le quotidien dans les griffes de la finance », *Relations*, no 745, 11-12.
- Locke, John. 1690. *Traité du gouvernement civil*. En ligne : [http://classiques.uqac.ca/classiques/locke\\_john/traite\\_du\\_gouvernement/traite\\_du\\_gouver\\_civil.html](http://classiques.uqac.ca/classiques/locke_john/traite_du_gouvernement/traite_du_gouver_civil.html). Consulté le 1er mai 2011.
- Lordon, Frédéric. 2009. *La crise de trop. La reconstruction d'un monde failli*. Paris : Fayard, Collection Essais, 303 p.
- Londerville, Jane. 2004. « Mortgage backed securities in Canada : The size of the market and prospects for the future ». *Briefings in Real Estate Finance*, vol. 4, no 3, p. 199-207.
- Maritz Research Canada. 2009. *Fall 2009 Canadian Mortgage Industry Snapshot*. Rapport préparé pour la Canadian Association of Accredited Mortgage Professionals. En ligne, 16 pages. <[www.caamp.org/info](http://www.caamp.org/info)>. Consulté le 19 juin 2011.
- Martin, Jean-Yves. 2006. « Une géographie critique de l'espace du quotidien. L'actualité mondialisée de la pensée spatiale d'Henri Lefebvre ». *Articulo – Revue de sciences humaines*, vol. 2, p. 2-13.

- Marx, Karl. 1867. *Un chapitre inédit du capital. Premier livre. Le procès de production*. En ligne, 148 pages. <[www.uqac.quebec.ca/zone30/Classiques\\_des\\_sciences\\_sociales/index.html](http://www.uqac.quebec.ca/zone30/Classiques_des_sciences_sociales/index.html)>. Consulté le 24 avril 2011.
- Marx, Karl. 1965. *Karl Marx. Philosophie*. Paris : Gallimard, Collection Folio/Essais, 687 p.
- Marx, Karl. 1869-1879/1968a. « Le capital. Livre deuxième », dans *Œuvres.Économie II*. Paris : La pléiade. 1970 p.
- Marx, Karl. 1864-1875/1968b. « Le capital. Livre troisième », dans *Œuvres.Économie II*. Paris : La pléiade. 1970 p.
- Marx, Karl. 1867/1969. *Le capital. Livre I*. Paris : Garnier-Flammarion, 699 p.
- Marx, Karl. 1857-1858/1973. *Grundrisse. Foundations of the Critique of Political Economy*. London : New Left Review, The Pelican Marx Library, 898 p.
- Marx, Karl. 1862-1863/1975. *Théories sur la plus-value (Livre IV du Capital)*. Tome II. Paris : Éditions sociales, 727 p.
- Massey, Doreen. 1992. « Politics and space/time ». *New Left Review*, vol. 196, p. 65-85.
- Massey, Doreen. 1993. « Power-geometry and a progressive sense of place », dans *Mapping the Futures. Local Culture, Glogal Change*, sous la dir. de Bird, Curtis, Putnam, Robertson et Tickne. Londres et New York : Routledge, 288 p.
- Massey, Doreen. 1995. *Spatial Divisions of Labour Social Structures and the Geography of Production*. New York : Routledge, 393 p.
- Massey, Doreen. 2007. *For Space*, Londres : Sage, 222 p.
- Mauss, Marcel. 1902/2007. *Essai sur le don : forme et raison de l'échange dans les sociétés archaïques*. Paris : PUF, 248 p.
- Martin, Randy. 2002. *Financialization of Daily Life*. Philadelphie : Temple University Press, 230 p.
- Mayer, Martin. 1998. *The Bankers. The Next Generation*. New York : Truman Talley Books / Plume, 532 p.
- Meh, Césaire A, Yaz Terajima, David Xiao Chen et Tom Carter. 2009. *Household Debt, Assets, and Income in Canada : A Microdata Study*. Banque du Canada, document de discussion, 37 p.
- Mésonnier, Jean-Stéphane. 2004. « Crédit hypothécaire et soutien à la consommation : quelles leçons tirer du modèle anglo-saxon ? ». *Bulletin de la Banque de France*, vol. 132, p. 43-57.
- Mingay, Gordon E. 1963. *English Landed Society in the Eighteenth Century*. Toronto : University of Toronto Press, 292 p.

- Mingay, Gordon E. 1989. « Agricultural productivity and agricultural society in Eighteenth Century England ». *Research in Economic History*, Suppl. 5, p 31-47.
- Morin, François. 2006. *Le nouveau mur de l'argent. Essai sur la finance globalisée*. Paris : Seuil, 277 p.
- Morin, François. 2011. *Un monde sans Wall Street ?* Paris : Seuil, Économie humaine, 184 p.
- Moscovitch, Allan. 1983. « Les sociétés de construction au Canada avant 1867 : préliminaires à une analyse ». *L'Actualité économique*, vol. 59, no 3, p. 514-530.
- National Archives. *The Homestead Act of 1862*. En ligne <[www.archives.gov/education/lessons/homestead-act/](http://www.archives.gov/education/lessons/homestead-act/)>. Consulté le 26 avril 2011.
- Normand, Sylvio et Alain Hudon. 1990. « Le contrôle des hypothèques secrètes au XIX<sup>e</sup> siècle : ou la difficile conciliation de deux cultures juridiques et de deux communautés ethniques ». *Recueil de droit immobilier*, Société québécoise d'information juridique, p. 169-202.
- Neeson, J.M. 1989. « Parliamentary Enclosure and the disappearance of the English peasantry, revisited ». *Research in Economic History*, Suppl. 5, p. 89-120.
- Noyes, Reinold C. 1936. *Of Property. A Study of the Development, Substance and Arrangement of the System of Property in Modern Anglo-American Law*. New York-Toronto : Longmans, Green and Co., 645 p.
- O'Brien, Joe. 1988. « Mortgage-backed securities : the Canadian experience ». *Housing Finance International*, vol. 2, no 3, p. 10-16.
- Orléan, André. 2009. *De l'euphorie à la panique : penser la crise financière*. Paris : Éditions Rue d'Ulm/Presses de l'École normale supérieure, 111 p.
- Ortolan, J. 1883. *Explication historique des instituts de l'empereur Justinien*. Paris : Plon, 966 p.
- Palan, Ronen. 2003. *The Offshore World. Sovereign Markets, Virtual Places, and Nomad Millionaires*. Ithaca : Cornell University Press, 221 p.
- Pallard, Henri. 2003-2004. « La signification des mots et leur histoire : court et tribunal, mortgage et hypothèque ». *Revue de la common law – français*, vol. 5, p. 221-242.
- Palmer, Robert C. 1985. « The origins of property in England ». *Law and History Review*, vol. 3, no. 1, p. 1-50.
- Payette, Louis. 2010. *Les sûretés réelles dans le Code civil du Québec* (4<sup>e</sup> édition). Cowansville-Québec : Éditions Yvon Blais, 1416 p.
- Perrow, Charles. 2002. *Organizing America. Wealth, Power and the Origins of Corporate Capitalism*. Princeton : Princeton University Press, 259 p.
- Pinard, Rolande. 2008. *La révolution du travail*. Montréal : Liber, 437 p.

- Pineault, Éric. 2002. *Capital financier et financiarisation du capitalisme : une contribution institutionnaliste à l'analyse des transformations de la régulation économique*. Thèse de doctorat. Paris et Montréal, École des Hautes études en sciences sociales et Université du Québec à Montréal, 487 p.
- Pineault, Éric. 2003. « Pour une théorie de l'institution monétaire : actualité du *Treatise on Money* ». *L'Actualité économique. Revue d'analyse économique*, vol. 79, no. 1-2, p. 1-16.
- Pineault, Éric. 2007. *What Accumulation Regime ? The Social Structures of Financialized Accumulation, a Canadian Perspective*. Document de travail, 38 p.
- Pineault, Éric. 2009. « Capital, valeur et réversibilité : recherche sur les fondements de l'approche marxienne du capital financier », dans *Marx philosophe*, sous la direction d'Olivier Clain. Montréal : Éditions Nota Bene, Collection Société, 416 p.
- Poapst, J. V. 1973. *Développement du marché des créances hypothécaires à l'habitation. Volume I. Une société de commercialisation des prêts hypothécaires à l'habitation*. Rapport préparé pour la SCHL, 259 p.
- Poapst, J. V. 1973. *Développement du marché des créances hypothécaires à l'habitation. Volume II. Compagnies de placement hypothécaires*. Rapport préparé pour la SCHL, 331 p.
- Poapst, J. V. 1973. *Développement du marché des créances hypothécaires à l'habitation. Volume III. Hypothèques à modalités variables*. Rapport préparé pour la SCHL, 225 p.
- Poapst, J.V. 1975 « Canada's federal mortgage exchange corporation ». *Journal of American Real Estate and Urban Economics Association (Real Estate Economics)*, vol. 3, no 1, p. 7-17.
- Polanyi, Karl. 1983. *La grande transformation. Aux origines politiques et économiques de notre temps*. Paris : Gallimard, 415 p.
- Postone, Moishe. 1997. « Rethinking Marx (in a post-Marxist world) », dans *Reclaiming the Sociological Classics. The State of the Scholarship*, sous la direction de Charles Camic. Blackwell, 307 p.
- Postone, Moishe. 1999. « Contemporary historical transformations : Beyond postindustrial theory and neo-Marxism ». *Current Perspectives in Social Theory*, vol. 19, p. 3-53.
- Postone, Moishe. 2009. *Temps, travail et domination sociale*. Paris : Fayard, Éditions des Mille et une nuits, 591 p.
- Roach, Joseph E. 1991. *Les hypothèques immobilières en common law*. Montréal : Éditions Yvon Blais, 655 p.
- Rogers, Tim. 2002. « Henri Lefebvre. Space and folklore ». *Space/Espace*, vol. 24, no 1, p. 21-44.

- Rutland, Ted. 2010. « The financialization of urban redevelopment ». *Geography Compass*, vol. 4, no 8, p. 1167-1178.
- Sassen, Saskia. 1996. *La ville globale. New York, Londres, Tokyo*. Paris : Descartes & Cie, 531 p.
- Sassen, Saskia. 1999. « Global financial centers ». *Foreign Affairs*, vol. 78, no 1, p. 75-87.
- Sassen, Saskia. 2009. « When local housing becomes an electronic instrument : the global circulation of mortgage. A research note ». *International Journal of Urban And Regional Research*, vol. 33, no 2, p. 411-426.
- Sellers, Charles. 1991. *The Market Revolution in Jacksonian America 1815-1846*. New York/Oxford : Oxford University Press, 502 p.
- Simmel, Georg. 1977. *Philosophie de l'argent*. Paris : PUF, 662 p.
- Simmel, Georg. 2006. « L'argent dans la culture moderne », dans *L'argent dans la culture moderne et autres essais sur l'économie de la vie*, textes choisis et présentés par Alain Deneault. Québec : Presses de l'Université Laval, Collection Pensée allemande et européenne, 184 p.
- Simpson, A.W. Brian 1975. *A History of the Common Law of Contract. The Rise of the Action of Assumpsit*. Oxford : Clarendon Press, 646 p.
- Smith, Lawrence Berk. 1974. *The Postwar Canadian Housing and Residential Mortgage Markets and the Role of Government*. Toronto and Buffalo : University of Toronto Press, 178 p.
- Smith, Neil et Peter Williams. 1988. *Gentrification of the City*. Boston : Unwin Hyman, 257 p.
- Smith, Neil (2003). « Remaking Scale : Competition and Cooperation in Pre-National and Post-National Europe », dans *State/Space : A Reader*, sous la direction d'Anton Brenner, Jessop, Jones et MacLeod. Blackwell.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. 1987. *Le logement au Canada de 1945 à 1986. Vue d'ensemble et leçons à tirer*, Publié sous l'égide de l'honorable Stewart McInnes, Ministre responsable de la SCHL, 56 p.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. 1947-2010. *Rapport annuel d'activité*.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2006. *Guide de titres hypothécaires LNH*. En ligne, 240 p. <[www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihacilin/tihy/tihy\\_005.cfm](http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihacilin/tihy/tihy_005.cfm)>. Consulté le 4 août 2011.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2006. *L'observateur du logement au Canada*. 100 p.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2010. *Résumé du plan d'entreprise 2011-2015*. 63 p.

- Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2010. *L'observateur du logement au Canada*. 131 p.
- Soja, Edward W. 1980. « The socio-spatial dialectic ». *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 70, no 2, p. 208-225.
- Soja, Edward W. 1989. *Postmodern Geographies. The Reassertions of Space in Critical Theory*. Londres et New York : Verso, 266 p.
- Statistique Canada. 2006. « Gains et revenus des Canadiens durant le dernier quart de siècle ». *Recensement de 2006 : résultats*, En ligne. <[www12.statcan.ca/census-recensement/2006/as-sa/97-563/index-fra.cfm](http://www12.statcan.ca/census-recensement/2006/as-sa/97-563/index-fra.cfm)>. Consulté le 23 août 2011.
- Swyngedouw, Erik A. 1989. « The hearth of the place : The resurrection of locality in an age of hyperspace ». *Geografiska Annaler*, vol. 71b, no 1, p. 31-42.
- Swyngedouw, Erik. 1996. « Producing futures : Global finance as a geographical project », dans *The Global Economy in Transition*, sous la direction de Brian Berry, Edgar Conkling et Michael Rae. Royaume-Uni : Longman, 415 p.
- Swyngedouw, Erik. 1997. « Neither global nor local : Globalisation and the politics of scale », dans *Spaces of Globalization*, sous la direction de Kevin R. Cox. New York : Guilford Press, p. 137-166.
- Teschke, Benno. 2003. *The Myth of 1648 : Class, Geopolitics and the Making of Modern International Relations*. London : Verso, 308 p.
- Théret, Bruno. 1992. *Régimes économiques de l'ordre politique. Esquisse d'une théorie régulationniste de l'État*. Paris : PUF, Économie en liberté, 319 p.
- Thiveaud, Jean-Marie. 1993. « Muer l'immeuble en meuble. Terre et monnaie, finance et immobilier. Les racines communes d'un très vieux rêve ». *Revue d'économie financière*, Hors-série, p. 87-149.
- Thompson, Edward P. 2004. *Temps, discipline du travail et capitalisme industriel*. La Fabrique, 104 p.
- Tison, Marc. 2009. « Après les enfants, la retraite », *La Presse* (Montréal), 3 octobre, p. B-8.
- Traclet, Virginie. 2006. *Structure of the Canadian Housing Market and Finance System*. Banque du Canada, En ligne, 13 p. <[www.bis.org/publ/wgpapers/cgfs26traclet.pdf](http://www.bis.org/publ/wgpapers/cgfs26traclet.pdf)>. Consulté le 11 juin 2011.
- Traclet, Virginie. 2010. *An Overview of the Canadian Housing Finance System*, Banque du Canada, En ligne, 9 p. <[www.bis.org/publ/cgfs26cbpapers.htm](http://www.bis.org/publ/cgfs26cbpapers.htm)>. Consulté le 19 juin 2011.
- Van Order, Robert. 2002. « The structure and evolution of American secondary mortgage markets, with some implications for developing markets ». *Housing Finance International*, vol 13, no 4, p. 16-31.

- Weaver, John C. 1990. « While Equity Slumbered : Creditor Advantage, a Capitalist Land Market, and Upper Canada's Missing Court ». *Osgoode Hall Law Journal*, no 28, p. 871-914.
- Weaver, John C. 2006. *La ruée vers la terre et le façonnement du monde moderne. 1650-1900*. Montréal : Mc Gill University Press-Fides. 531 p.
- Weber, Rachel. 2010. « Selling city futures:the financialization of urban redevelopment policy. *Economic Geography*, vol 86, no 3, p. 251-274.
- Weiss, Mark A. 1989. « Real estate history : An overview and research agenda ». *Business History Review*, vol 63, p. 241-282.
- Witherspoon, Ian. 1999. « The national housing act mortgage-backed securities Program in Canada ». *Housing Finance International*, vol 13, no 4, p. 17-22.
- Woodward, H. 1959. *Canadian Mortgages*. Collins, 400 p.
- Wood, Ellen Meiksins. 2002. *The Origins of Capitalism. A Longer View*. New York/London : Verso, 213 p.
- Wright, Gwendolyn. 1985. *Building the Dream. A Social History of Housing in America*. Cambridge : The MIT Press, 329 p.
- Zukin, Sharon. 1992. « The city as a landscape of power. London and New York as global financial capitals », dans *Global Finance and Urban Living. A Study of Metropolitan Change*, sous la dir. de Leslie Budd et S. Whimster. Londres et New York : Routledge, 367 p.