

Zeitschrift: Tracés : bulletin technique de la Suisse romande
Herausgeber: Société suisse des ingénieurs et des architectes
Band: 142 (2016)
Heft: 4: Spéculation urbaine

Artikel: Logement et risque : la propriété immobilière néolibérale aux États-Unis
Autor: Massey, Jonathan
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-630478>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 01.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

LOGEMENT ET RISQUE: LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE NÉOLIBÉRALE AUX ÉTATS-UNIS

L'évolution du logement en tant qu'investissement spéculatif est un des éléments clés du modèle socio-économique américain. Jonathan Massey revient sur une stratégie à haut risque dans un article adapté de l'essai à paraître dans *Middle-Class Housing in Perspective*, éd. Gaia Carmelino et Federico Zanfi (Peter Lang, 2016).

Jonathan Massey

Bien que souvent envisagé comme fondement de la vie domestique et des finances personnelles, la maison est aussi un bien instable qui expose ses propriétaires tant à la possibilité du gain qu'aux risques de pertes. Les termes de l'accession à la propriété conditionnent la relation des individus et familles au marché et à l'Etat. Le financement par prêt hypothécaire est une forme de gouvernementalité: nos maisons, et l'emprunt permettant leur acquisition, forment une partie du dispositif par lequel nous nous gouvernons nous-mêmes et sommes gouvernés. Les termes de cette gouvernementalité changent au fil du temps, et nous pouvons identifier aux Etats-Unis quatre périodes majeures, liées aux cycles économiques d'expansion et de récession.

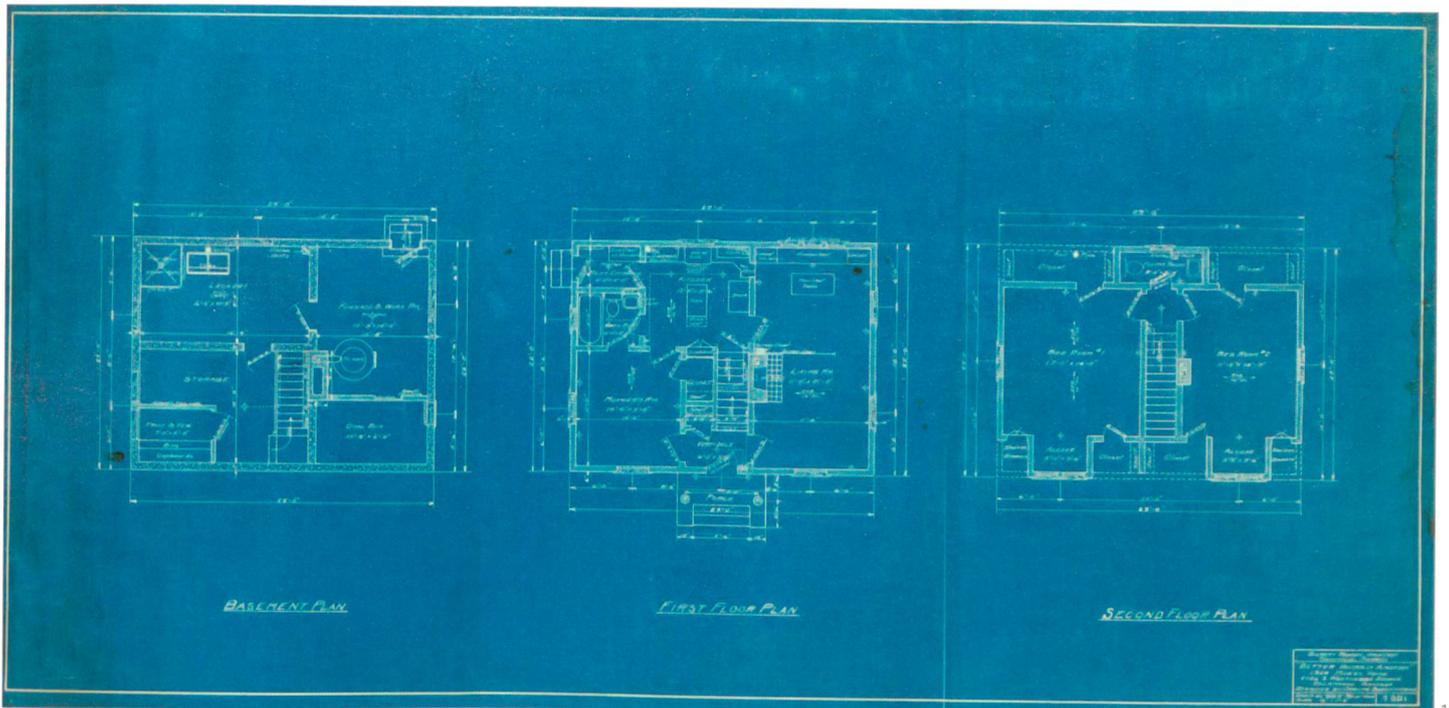
Au début du 20^e siècle, le laissez-faire économique prévalait; l'Etat apportait peu de soutien à la propriété immobilière, si ce n'est quelques subsides, et les marchés de crédit étaient petits et localisés. Pendant la deuxième période – la longue vague de prospérité des années 1920 –, les gouvernements ont soutenu les intérêts du secteur immobilier, pour forger un «Etat associatif» qui a élargi l'accès au crédit et coordonné le marché financier des emprunts à l'échelle nationale. Suite à la construction répandue de grandes maisons victoriennes, les années 1910 et 1920 ont connu l'essor de maisons plus petites mais mieux équipées, reformatées pour contrôler les coûts alors que le prix du terrain et de la construction augmentaient et que la taille des familles s'amenuisait. Les maisons témoin construites par l'organisation «Better Homes in America» à partir de 1923 et jusqu'au milieu des années 1930 ont thématiquement cette évolution.¹

Suite à la Grande Dépression et au New Deal, l'état keynésien interventionniste mit en place un marché de l'emprunt d'échelle nationale, soutenu par l'Etat et hautement régulé, et qui, jusqu'à la crise pétrolière au début des

années 1970, donna forme aux maisons américaines, aux quartiers et aux modèles d'aménagement du territoire. En assumant le risque d'emprunts hypothécaires garantis par des maisons répondant à des critères d'emplacement, d'aménagement et de conception prescrits, le gouvernement fédéral utilisa la propriété immobilière financée par prêt hypothécaire pour étendre la classe moyenne et stabiliser la société. Les politiques de souscription de l'Etat ont alors privilégié des projets de grande étendue, constitués essentiellement de maisons unifamiliales sur des terrains à bas prix au bord des zones métropolitaines. Les lotissements à grande échelle construits par les frères Levitt à New York, au New Jersey et en Pennsylvanie illustrent parfaitement ces politiques.

Dérégulation du marché

A partir du milieu des années 1970 et jusqu'à la crise du crédit qui commence en 2007, alors que l'idéologie politique dominante passait du keynésianisme au néolibéralisme, la conjonction des innovations du marché et de la globalisation financière provoqua l'ébranlement de la régulation. La valeur des maisons augmentait pendant que les revenus stagnaient et que l'Etat réduisait les aides sociales. Ainsi les propriétaires ont-ils fait appel au marché mondial du crédit en expansion pour utiliser leurs maisons comme investissements immobiliers spéculatifs conçus pour compenser les risques de l'emploi flexible et pour assurer leur retraite. La taille et l'équipement des maisons américaines ont augmenté, mais elles sont également devenues plus vulnérables à l'obsolescence financière et au renouvellement promu par l'investissement. Ces maisons ont permis à leurs propriétaires-emprunteurs de devenir des sujets entrepreneurs du néolibéralisme, alors qu'en même temps, la propriété immobilière a fourni le cadre de la contestation portant sur les termes de la participation économique de la classe moyenne et de la formation du capital.



Depuis les années 1980 jusqu'au milieu des années 2000, la propriété immobilière est devenue pour les classes moyennes une façon attractive de spéculer sur les crédits libéralisés. Même si la taille moyenne des ménages a diminué, celle d'une maison unifamiliale neuve a augmenté de 50% et sa valeur a quintuplé.² Les propriétaires ont fait appel à un large éventail de produits bancaires comme les prêts sur la valeur domiciliaire et les lignes de crédit, les «jumbo loans» dépassant la somme maximale assurée par la Federal Housing Authority, les emprunts à 40 ans, les hypothèques de second rang, les prêts à taux variable, et les prêts à risques type subprime, émis sans grande, voire sans aucune précaution. Cette disponibilité du crédit a encouragé individus et familles à consommer plus de logement et à emprunter pour spéculer dans l'immobilier.

Les effets de la financiarisation sur la typologie des maisons américaines

L'essor de grandes maisons pavillonnaires connues sous le nom de *McMansions* fut une manifestation de ces changements. Ces maisons situées en banlieue occupent généralement une large proportion de leur parcelle, leurs volumes s'articulant sous des toitures complexes. Bien qu'exposant des signes de richesse tels que les halls d'entrée à hauts plafonds et les «great rooms», leur construction et détails n'ont pas la qualité des maisons



1 Voir Jonathan Massey, «Risk and Regulation in the Financial Architecture of American Houses», dans *Aggregate Architectural History Collaborative, Governing by Design: Architecture, Economy, and Politics in the Twentieth Century*, University of Pittsburgh Press, Pittsburgh, 2012, 21-46.

2 U.S. Bureau of the Census, *Characteristics of New Housing Index* (2008), www.census.gov/const/www/charindex.html.

3 Voir Jennifer Evans-Cowley, *McMansions: Supersized Houses, Supersized Regulations*, Texas Real Estate Center Home Building publication 1713, 2005; Jack L. Nasar et al., «McMansions: The Extent and Regulation of Super-sized Houses», *Journal of Urban Design* 12.3, October 2007, 339-58.

1 «Everyman's House»: plans.

2 «Everyman's House»: maison de démonstration de «Better Homes» construite en 1924 à Kalamazoo, au Michigan, et conçue par Caroline Bartlett Crane avec Gilbert Worden.

plus anciennes qu'elles évoquent.³ Autre manifestation : le «teardown» (démontage), consistant pour un propriétaire à démolir sa maison, généralement située en banlieue sur une parcelle de valeur, afin de la remplacer, à l'aide d'un emprunt, par une autre, plus grande, disposant de finitions plus luxueuses et d'équipements au goût du jour. Ces «teardowns», motivés par une obsolescence financière plutôt que physique, révèlent la financiarisation croissante des maisons américaines.⁴ Les extensions, les rénovations, les *teardowns* et les *McMansions* financés par tout type de prêts garantis sont devenus des symboles clinquants de la spéculation s'appuyant sur le crédit.

Les chaînes de télévision mirent l'accent sur ce nouveau mode de propriété immobilière. Les téléspectateurs pouvaient choisir entre *Flip This House*, *Flip That House*, *Property Ladder*, *Designed to Sell*, *Flipping Out*, *Curb Appeal*, *The Stagers* et *Extreme Makeover: Home Edition*. Ces reality shows reflétaient et alimentaient une culture de la propriété dans laquelle les propriétaires-investisseurs s'imaginaient en spéculateurs utilisant l'effet de levier pour parier sur l'inflation et les préférences du marché. Ces shows ont accentué les aspirations changeantes de ce que Ulrich Beck, Anthony Giddens et Scott Lash ont appelé la «société de risque» : une ère où l'Etat providence, la famille nucléaire et d'autres institutions de la modernité industrielle cédèrent le pas à de nouvelles structures de gestion des risques et opportunités issues de la globalisation et de la société post-industrielle.⁵

En libéralisant le crédit tout en réduisant l'influence régulatrice des banques centrales et des gouvernements nationaux, les processus de la mondialisation ont facilité l'accès à la propriété immobilière et l'ont rendu plus risquée, en faisant «un lieu d'incertitude et de risque dans lequel se jouent certaines conséquences de la nature changeante du travail et du bien-être.»⁶ Ces changements ont été perceptibles surtout parmi les propriétaires de la classe moyenne, plus à même d'accéder au crédit et de mobiliser des compétences pour devenir «flipper», pour mener une rénovation type *teardown*, ou pour acquérir une *McMansion*. Mais, à l'autre extrême de la classe moyenne, la dimension négative de la gouvernance par le risque fut évidente pour ceux pour qui posséder simplement une maison est soit une réussite précaire soit une aspiration insaisissable. Pendant les années 1990 et au début des années 2000, certains défenseurs du logement abordable ont perçu les emprunts à risque comme un outil de développement progressif. Ils devaient permettre aux emprunteurs issus des minorités de se joindre à la classe moyenne dont ils avaient été exclus du fait de la discrimination qu'opéraient les banques pendant les années d'après-guerre. Ainsi installaient-ils l'équité et la prospérité dans le marché immobilier inflationniste.⁷ L'espoir, suscité par les emprunts à risque, que la spéculation au moyen de la consommation financée par la dette pourrait se substituer aux emplois protégés et à la protection sociale, masquait les contradictions inhérentes à la société néolibérale de la propriété. Le ralentissement du marché immobilier et une récession plus large ont particulièrement touché les afro- et latino-américains, amenuisant de 50% la richesse moyenne des ménages intégrant ces communautés.⁸

La restructuration de la propriété a eu son pendant pour les locataires de logements subventionnés. Depuis 1992, le gouvernement fédéral a abandonné la construction de



logements sociaux, comptant sur des allègements d'impôts pour stimuler la construction de promotions destinées à divers niveaux de revenus et incluant des logements abordables. Le programme HOPE VI (Homeownership Opportunities for People Everywhere), destiné à promouvoir «la propriété pour tous et partout» est un exemple

4 Pour un aperçu général voir National Trust for Historic Preservation, *Protecting America's Historic Neighborhoods: Taming the Teardown Trend* (Washington DC, 2002) et idem, *Teardowns Glossary* (March 2008), www.preservationnation.org/teardowns. Pour l'analyse d'un cas d'étude, voir Richard F. Dye and Daniel P. McMillen, «Teardowns and Land Values in the Chicago Metropolitan Area», *Journal of Urban Economics* 61, 2007, 45-63.

5 Voir Ulrich Beck, Anthony Giddens, and Scott Lash, *Reflexive Modernization*, Stanford University Press, Palo Alto, 1994. Au sujet de l'entreprise et la subjectivité, voir Nikolas Rose, «Governing the Enterprising Self», dans Paul Heelas and Paul Morris (eds.), *The Values of the Enterprise Culture*, Unwin Hyman, London, 1990.

6 John Doling and Janet Ford (eds.), *Globalisation and Home Ownership: Experiences in Eight Member States of the European Union*, DUP Science, Delft: DUP, 2003. 7 Voir aussi Paul Langley, «Debt, Discipline, and Government: Foreclosure and Forbearance in the Subprime Mortgage Crisis», *Environment and Planning A* 41.6, 2009, 1404-19.

7 Pour une étude du prêt hypothécaire antérieur à la crise, voir Nicolas P. Retsinas and Eric S. Belsky (eds.), *Building Assets, Building Credit: Creating Wealth in Low-Income Communities*, Brookings Institution Press, Washington DC, 2005.

8 Voir Johnna Montgomerie, «Neoliberalism and the Making of Subprime Borrowers», dans Martijn Konigs (ed.), *The Great Credit Crash*, Verso, London and New York, 2010, 103-118, et Alex Gourevitch, «A Failed Social Model: Providing Basic Goods through Crushing Consumer Debt», *Next New Deal: The Blog of the Roosevelt Institute* (15 November 2011), www.newdeal20.org/2011/11/15/a-failed-social-model-providing-basic-goods-through-crushing-consumer-debt-64405.

9 Voir Buell Center for the Study of American Architecture, *Public Housing: A New Conversation* (2009), www.gsapp.org/buell/publichousing; et Barry Bergdoll et Reinhold Martin, *Foreclosed: Rehousing the American Dream*, Museum of Modern Art, New York, 2012.



- 3 Cycle de «teardown» à Annandale, en Virginie, en 2004, photographié par Scott Evans. Haut: une maison d'après-guerre, comprenant typiquement deux chambres et une salle de bains, construite sur radier et avec une couverture de bardeaux de fibrociment, avant le «teardown»; bas: McMansion en cours de construction sur la même parcelle.
- 4 L'intersection des Hope Street et Splendor Street à Bayview Bayou Auguste, une rénovation du programme HOPE VI à Biloxi, au Mississippi, achevée en 2008.

de cette restructuration. Les villes, les Etats et le gouvernement fédéral ont démolé les ensembles de logements sociaux, en s'appuyant à la place sur HOPE VI pour loger les habitants qui occupaient antérieurement ces logements et ainsi les faire entrer sur le marché.

En automne 2011, à partir du mouvement *Occupy Wall Street*, des campements se sont répandus dans les villes américaines. Avant qu'ils ne soient démantelés par la force dans plusieurs villes à la fin de l'automne, ces espaces de dissidence civique ont permis de lancer un nouveau cycle de débats sur le rôle joué par la dette dans la gouvernance contemporaine. Différents groupes ont émané de ce mouvement, focalisés sur la dette hypothécaire et les saisies immobilières, tels que *Occupy Foreclosure* et *Occupy Our Homes*. Opposées à la célébration de l'accès à la propriété par l'emprunt hypothécaire comme partie intégrante du «rêve américain», ces initiatives ont élaboré un imaginaire alternatif du logement: une collection de représentations cherchant à reformuler la façon dont nous comprenons et imaginons le logement.

Les efforts parallèles d'artistes, d'architectes et de chercheurs ont aussi contribué à une réévaluation du rôle que la propriété immobilière joue sur la formation de la classe moyenne des Etats-Unis. Depuis 2007, Damon Rich réalise une analyse de la politique du logement et du financement hypothécaire dans *Red Lines Housing Crisis Learning Center*, une exposition qui examine le rôle de la gestion du risque financier dans le développement urbain. Depuis 2009, le Buell Center for the Study of American

Architecture de l'Université de Columbia a mené une série de programmes et publications appelant à un renouveau de la construction de logements sociaux par le secteur public. Le Buell Center a collaboré avec le Museum of Modern Art pour organiser *Foreclosed: Rehousing the American Dream*, une exposition destinée à faire évoluer le débat national sur le logement. Cinq équipes ont développé de nouveaux paradigmes de logements de banlieue. Ces imaginaires alternatifs du logement s'associent souvent à des modèles alternatifs individuels et collectifs de propriété et de financement.⁹ Ces cinq visions se sont appuyées sur des analyses démographiques, culturelles et financières, mais comme l'a fait remarquer la curatrice Giovanna Borasi, elles n'ont pas su «créer un autre <rêve> ou une nouvelle idée collective basée sur un changement radical.» L'exposition est parvenue à susciter un dialogue public vigoureux, mais ses idées n'ont pas semblé prendre racine dans la pratique – du moins pas encore.

Jonathan Massey est doyen du département d'architecture au California College Of Arts. Il est l'auteur de Crystal and Arabesque: Claude Bragdon, Ornament, and Modern Architecture (2009) et co-éditeur de Governing by Design: Architecture, Economy, and Politics in the 20th Century (2012). Il a publié de nombreux articles sur la façon dont l'architecture construit la société civile, façonne les relations sociales et gère la consommation. Il est co-fondateur d'Aggregate, Architectural History Collaborative, et a obtenu des bourses du Centre Canadien d'Architecture, du National Endowment for the Humanities et d'autres institutions.