

## CONTRE LES INÉGALITÉS : LE LOGEMENT CONTRA LAS DESIGUALDADES: LA VIVIENDA

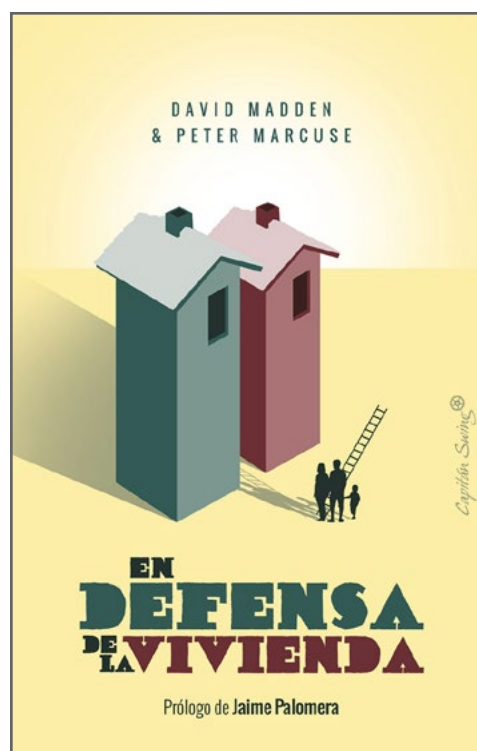
*En defensa de la vivienda*

**David Madden y Peter Marcuse**

**Capital swing libros, Madrid, 2018.**

**230 páginas, 18,50 €**

Voilà maintenant plus de dix ans que la crise des *subprime* de 2008 a éclaté. Ses effets continuent néanmoins de se faire sentir dans plusieurs contextes, en particulier aux États-Unis et en Espagne. Frappant durement les propriétaires précaires mais également les locataires, cette crise aura tout de même permis de remettre la question du logement au centre des débats publics. Pour les auteurs de *In Defense of Housing*, ce tumulte ne représente qu'une manifestation supplémentaire d'une crise du logement généralisée dans les économies capitalistes des sociétés du Nord (Marcuse 1975 ; 1987), qui remonte au XIXe siècle. Par contre, Madden et Marcuse affirment que la financiarisation croissante du logement - à l'origine de la crise de 2008 - approfondit et aggrave les inégalités de logement d'une manière inédite. Les entités qui investissent aujourd'hui dans l'immobilier sont



devenues extrêmement complexes et participent activement à la marchandisation (signifiant à la fois la marchandisation et l'objectivisation) du logement. Ce « désastre social », aux dires des auteurs, creuse la distanciation entre l'expérience du logement en tant que domicile - ou chez-soi - et sa valeur d'échange, immobi-

lière. Face à ce constat, les auteurs orientent leurs analyses en fonction de deux concepts développés par Marcuse plus tôt dans sa carrière : l'aliénation résidentielle et l'oppression résidentielle.

L'aliénation résidentielle représente la condition par laquelle se crée une distance entre la personne et son logement (Marcuse, 1975), l'empêchant de créer un chez-soi dans un espace donné. Selon Madden et Marcuse, ce concept permet d'illustrer les liens entre la crise du logement et les crises personnelles, souvent traumatisantes, qu'elle engendre : « l'expérience de l'aliénation résidentielle [...] se caractérise par la précarité, l'insécurité et la perte de pouvoir. Cela est produit par la marchandisation, les déplacements et la dépossession, et exacerbé par les inégalités » (p. 59)<sup>1</sup>. À cet égard, la mobilité contrainte représente une des formes les plus importantes de l'aliénation résidentielle. Générée par la part croissante du développement immobilier dans l'économie et/ou par les programmes de revita-

lisation urbaine et la gentrification, elle renforce le pouvoir des propriétaires dans leurs relations avec les locataires et insécurise ces derniers, en les empêchant de se projeter dans l'avenir.

Pour Madden et Marcuse, ces analyses permettent de réaffirmer la dimension intrinsèquement politique du logement ainsi que les rapports de pouvoir qui l'encadrent. Dans les médias et les discussions politiques, la question du logement - en particulier si elle est liée à la question des inégalités - est peu débattue. Quand ils sont objets de discussions, les problèmes de logement sont généralement abordés selon deux approches, la première se concentrant sur des situations de mal-logement et la deuxième ne cherchant à répondre à ces problèmes qu'à travers les outils du marché. À cet égard, les auteurs proposent qu'affirmer « que le logement est politique signifie que les luttes pour l'espace du logement sont inséparables des conflits autour des questions de pouvoir, de ressources, d'autonomie et de possibilités d'action » (Madden et Marcuse, 2016 : 87). Pour analyser ces rapports de pouvoir, les auteurs mobilisent le concept d'oppression résidentielle, défini comme une stratégie permet-

---

1. Les citations ont été traduites par les auteurs du compte-rendu à partir à la fois de la version espagnole et originale (anglaise) du livre. Les pages référencées sont celles de l'édition originale.



tant d'« assurer la stabilité politique, intensifier l'exploitation, contenir la résistance, imposer l'uniformité culturelle et dans certains cas, pour réaffirmer la légitimité du système en place » (p. 88). Évidemment, comme le rappellent Madden et Marcuse, la question du logement est fondamentalement intersectionnelle : l'appartenance à une minorité augmenterait les risques d'oppression et d'insécurité résidentielle.

Face à l'oppression, les résidents résistent, en particulier les locataires. Le caractère oppressif du logement est contrebalancé par son potentiel émancipatoire.

Plusieurs mouvements, et ce depuis fort longtemps, mettent en œuvre des actions collectives visant à politiser le logement à travers différentes formes de mobilisation telles que les grèves de loyer, les squats politiques, les manifestations dans les quartiers et les immeubles. Ils proposent également des alternatives à la marchandisation du logement par la mise en place de coopératives d'habitation et en défendant le droit au logement, comme les auteurs le démontrent en s'appuyant sur le cas de New York. Toutefois, à la lecture de l'ouvrage, on constate une contradic-

tion entre le pouvoir que Madden et Marcuse attribuent aux mouvements luttant pour le droit au logement et la portée des politiques sociales mises en œuvre par l'État pour garantir ce droit. Les auteurs sont critiques des réelles intentions de l'État quant à la question du logement et cherchent à démontrer l'importance de créer des alternatives concrètes. En effet, ils rappellent la participation de celui-ci dans les processus d'aliénation résidentielle et d'oppression, puisque les acteurs de l'économie du logement ont, de tout temps et dans la majorité des contextes urbains, recours à l'aide de l'État pour soutenir leurs projets.

Par ailleurs, face à la lutte contre l'oppression et l'aliénation résidentielle mise en œuvre par les mouvements sociaux, les pouvoirs publics ne proposent bien souvent qu'un seul remède : l'accession à la propriété. Perçue comme une solution permanente face à l'instabilité et l'insécurité, cette norme sociale agit également sur la responsabilisation des individus face à leur situation et permettrait de convertir en épargne/investissement les dépenses de logement. La réalité est pourtant moins idyllique. L'intérêt de cet ouvrage réside justement dans la proposition de Madden

et Marcuse de solidariser locataires et petits propriétaires (non locataires eux-mêmes) dans une lutte contre la précarisation du logement engendrée par la marchandisation et la financiarisation. En effet, la crise de 2008 a durement frappé les propriétaires, comme le cas espagnol nous le démontre. Dans certains quartiers de Montréal, la hausse des impôts fonciers, liés à la valeur marchande des immeubles, est si substantielle qu'elle force les propriétaires ayant des revenus modestes, en particulier les plus âgés, à quitter leur domicile et leur quartier. Aux États-Unis comme en Espagne, la mobilité forcée et l'éviction ne sont plus l'apanage des seuls locataires.

Toutefois - et c'est une limite de cette proposition de solidarité - ignorer le caractère différencié de l'expérience de l'aliénation résidentielle entre locataires et propriétaires minimise la force de l'oppression vécue par les premiers. En effet, comme certains l'ont rappelé (Been et Glashausser, 2009) dans le contexte états-unien, les locataires ont subi un contrecoup plus élevé dans les années suivant la crise. En se relogant dans le marché locatif privé, les propriétaires ayant perdu leur maison ont engendré une réduction des taux d'occupation et créé une pression à la

hausse sur les prix des loyers. Mais au-delà des conséquences de la crise de 2008, cette proposition de Madden et Marcuse risque de négliger les inégalités sociales présentes au sein des rapports locatifs, en particulier pour le cas montréalais que nous avons étudiés (Goyer, 2017 ; Simard, 2017).

C'est pour cette raison que les auteurs ne se contentent pas de proposer une réaffirmation du droit au logement pour toutes et tous comme droit universel. Les dispositions juridiques du droit au logement doivent s'accompagner de propositions politiques visant à le démocratiser et à le démarchandiser. Aucun droit au logement ne pourra prétendre à provoquer des effets pérennes s'il ne remet pas en cause les structures sociales et économiques responsables des crises. En outre, ces efforts ne peuvent se limiter à l'espace du logement : « Les gens ne vivent pas seulement dans leur logement. Ils vivent dans des quartiers et des communautés. Ils occupent des immeubles mais ils se situent également dans le tissu social. Un droit au logement radical doit affirmer et protéger cet ensemble de relations » (p. 198). Pour ce faire, et c'est l'essentiel de l'appel des auteurs, mettre fin aux injustices et inégalités



résidentielles passe par l'intervention de l'État tout comme par une large mobilisation populaire visant à transformer les rapports collectifs au logement.

### **Renaud Goyer**

Stagiaire postdoctoral, Collectif de recherche et d'action sur l'habitat Université du Québec à Montréal

### **Julien Simard**

Doctorant, études urbaines  
INRS-UCS, Montréal

## **Références**

- BEEN, V. ET GLASHAUSSER, A.** (2009). Tenants: innocent victims of the nation's foreclosure crisis. *Albany government law review*, 2(1), 2-28.
- GOYER, R.** (2017). « Déménager ou rester là » : rapports sociaux inégalitaires dans l'expérience des locataires. Thèse de doctorat inédite. Département de sociologie, Université de Montréal.
- MARCUSE, P.** (1987). The Other Side of Housing: Oppression and Liberation. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 4(1), 232-270.
- MARCUSE, P.** (1975). Residential Alienation, Home Ownership and the Limits of Shelter Policy. *Journal of Sociology and Social Welfare*, 3(2), 181-203.
- SIMARD, J.** (2017). La participation de personnes vieillissantes dans les comités logement à Montréal : composer avec l'exclusion territoriale<sup>1</sup>. *Lien social et Politiques*, (79), 175-192.



## CONTRA LAS DESIGUALDADES: LA VIVIENDA

Ha pasado más de una década desde que estalló la crisis *subprime* de 2008. Sin embargo, sus efectos se siguen sintiendo en varios contextos, particularmente en los Estados Unidos y España. Golpeando con dureza a los precarios propietarios, pero también a los inquilinos, esta crisis, sin embargo, habrá permitido poner la cuestión de la vivienda en el centro de los debates públicos. Para los autores de *En defensa de la vivienda*, esta agitación es sólo otra manifestación de una crisis generalizada de la vivienda en las economías capitalistas de las sociedades del norte (Marcuse 1975, 1987), que se remonta al siglo XIX. Madden y Marcuse, por otro lado, argumentan que la creciente financiarización de la vivienda, en la raíz de la crisis de 2008, profundiza y agrava la desigualdad de la vivienda de una manera nueva. Las entidades que invierten en bienes raíces hoy en día se han vuelto extremadamente complejas y participan activamente en la mercantilización (es decir, tanto la mercantilización como la objetiva-

ción) de la vivienda. Este «desastre social», según los autores, amplía la distancia entre la experiencia de la vivienda como hogar, o su hogar, y su valor de cambio, los bienes raíces. Ante este hallazgo, los autores orientan sus análisis de acuerdo con dos conceptos desarrollados por Marcuse anteriormente en su carrera: la alienación residencial y la opresión residencial.

La alienación residencial es la condición por la cual se crea una distancia entre la persona y su vivienda (Marcuse, 1975), lo que impide que creen una casa en un espacio determinado. Según Madden y Marcuse, este concepto ilustra los vínculos entre la crisis de la vivienda y las crisis personales a menudo traumáticas que engendra: «la experiencia de la alienación residencial [...] se caracteriza por la precariedad, la inseguridad y la pérdida de poder. Esto es producido por la mercantilización, el desplazamiento y la desposesión, y exacerbado por la desigualdad» (59). En este sentido, la movilidad restringida es una de las formas más impor-

---

1. Las citas fueron traducidas por los autores del informe de la versión en español y original (en inglés) del libro. Las páginas a las que se hace referencia son las de la edición original.



tantes de enajenación residencial. Generada por la creciente participación del desarrollo inmobiliario en la economía y/o por los programas de revitalización y gentrificación urbana, fortalece el poder de los propietarios en sus relaciones con los inquilinos y sus inseguridades, impidiéndoles proyectarse en el futuro.

Para Madden y Marcuse, estos análisis reafirman la dimensión política intrínseca de la vivienda, así como las relaciones de poder que la rodean. En los medios de comunicación y en las discusiones políticas, el tema de la vivienda, especialmente si está relacionado con el tema de la desigualdad, es poco debatido. Cuando se discuten, los problemas de vivienda generalmente se abordan de dos maneras, la primera se enfoca en situaciones de vivienda deficiente y la segunda busca tratar estos problemas sólo a través de herramientas de mercado. En este sentido, los autores proponen que para afirmar «que la vivienda es un medio político, las luchas por el espacio de la vivienda son inseparables de los conflictos sobre cuestiones de poder, recursos, autonomía y oportunidades de acción» (Madden y Marcuse, 2016: 87). Para analizar estas relaciones de poder, los autores utilizan el concepto

de opresión residencial, definida como una estrategia para «garantizar la estabilidad política, intensificar la explotación, contener la resistencia, imponer uniformidad cultural y, en algunos casos, para reafirmar la legitimidad del sistema vigente» (p. 88). Por supuesto, como nos recuerdan Madden y Marcuse, la vivienda es fundamentalmente interseccional: pertenecer a una minoría aumentaría el riesgo de opresión e inseguridad residencial.

Ante la opresión, los residentes resisten, especialmente los inquilinos. La naturaleza opresiva de la vivienda está contrarrestada por su potencial emancipador.

Varios movimientos, y esto durante mucho tiempo, implementan acciones colectivas para politizar la vivienda a través de diversas formas de movilización, tales como huelgas de alquileres, sentadas de protesta, manifestaciones en barrios y edificios. También proponen alternativas a la mercantilización de la vivienda a través del establecimiento de cooperativas de vivienda y el derecho a la vivienda, como lo demuestran los autores al basarse en el caso de Nueva York. Sin embargo, al leer el libro, existe una contradicción entre el



poder que Madden y Marcuse atribuyen a los movimientos que luchan por el derecho a la vivienda y el alcance de las políticas sociales implementadas por el Estado para garantizar este derecho. Los autores son críticos con las verdaderas intenciones del Estado sobre el tema de la vivienda y buscan demostrar la importancia de crear alternativas concretas. De hecho, recuerdan su participación en los procesos de alienación y opresión residencial, ya que los actores de la economía de la vivienda han recurrido, en todo momento y en la mayoría de los contextos urbanos, a la ayuda. Para apoyar sus proyectos.

Además, frente a la lucha contra la opresión y la alienación residencial implementada por los movimientos sociales, las autoridades públicas a menudo ofrecen sólo un remedio: la propiedad de la vivienda. Considerada como una solución permanente frente a la inestabilidad y la inseguridad, esta norma social también actúa sobre el empoderamiento de las personas en su situación y permite convertir los ahorros/inversiones en gastos de vivienda. La realidad es menos idílica. El interés de este libro radica precisamente en la propuesta de Madden y Marcuse para asegurar a los inquilinos y pequeños propie-

tarios (no a los terratenientes) en una lucha contra la vivienda precaria causada por la mercantilización y la financiarización. De hecho, la crisis de 2008 golpeó duramente a los propietarios, como nos muestra el caso español. En algunos vecindarios de Montreal, el aumento de los impuestos a la propiedad, relacionado con el valor de mercado de los edificios, es tan sustancial que obliga a los propietarios de viviendas con ingresos modestos, especialmente a los más viejos, a abandonar sus hogares y vecindarios. En los Estados Unidos, como en España, la movilidad forzada y el desalojo ya no son responsabilidad exclusiva de los inquilinos.

Sin embargo, y esto es una limitación de esta propuesta solidaria, ignorar el carácter diferenciado de la experiencia de enajenación residencial entre inquilinos y propietarios minimiza la fuerza de la opresión experimentada por los primeros. De hecho, como algunas personas han señalado (Been y Glashaussier, 2009) en el contexto de los EE. UU., los inquilinos han sufrido un mayor número de víctimas en los años posteriores a la crisis. Al reubicarse en el mercado de alquileres privados, los propietarios que han perdido sus





hogares han reducido las tasas de ocupación y han ejercido una presión al alza sobre los precios de los alquileres. Pero más allá de las consecuencias de la crisis de 2008, esta propuesta de Madden y Marcuse se arriesga a descuidar las desigualdades sociales presentes en las relaciones de alquiler, particularmente para el caso de Montreal que estudiamos (Goyer, 2017, Simard, 2017).

Es por esta razón que los autores no proponen simplemente una reafirmación del derecho a la vivienda para todos como un derecho universal. Las disposiciones legales del derecho a la vivienda deben ir acompañadas de propuestas políticas para democratizarlo y desmercantilizarlo. Ningún derecho a la vivienda puede pretender tener efectos duraderos si no pone en tela de juicio las estructuras sociales y económicas responsables de las crisis. Además, estos esfuerzos no pueden limitarse al espacio de la vivienda: «Las personas no viven solo en su vivienda. Viven en barrios y comunidades. Ocupan edificios pero también están en el tejido social. Un derecho radical a la vivienda debe afirmar y proteger este conjunto de relaciones» (p. 198). Para hacer esto, y ésta es la esencia del atractivo de lo que proponen los autores, poner fin

a las injusticias y las desigualdades en la vivienda requiere la intervención estatal y la movilización popular generalizada encaminada a transformar las relaciones colectivas en torno a la vivienda.

### **Renaud Goyer**

Becario postdoctoral, Colectivo de Investigación y Acción Hábitat Universidad de Quebec en Montreal

### **Julien Simard**

Estudiante de doctorado, estudios urbanos INRS-UCS, Montreal



## Referencias

- BEEN, V. ET GLASHAUSSER, A.** (2009). Tenants: innocent victims of the nation's foreclosure crisis. *Albany government law review*, 2(1), 2-28.
- GOYER, R.** (2017). « Déménager ou rester là » : rapports sociaux inégalitaires dans l'expérience des locataires. Thèse de doctorat inédite. Département de sociologie, Université de Montréal.
- MARCUSE, P.** (1987). The Other Side of Housing: Oppression and Liberation. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 4(1), 232-270.
- MARCUSE, P.** (1975). Residential Alienation, Home Ownership and the Limits of Shelter Policy. *Journal of Sociology and Social Welfare*, 3(2), 181-203.
- SIMARD, J.** (2017). La participation de personnes vieillissantes dans les comités logement à Montréal : composer avec l'exclusion territoriale<sup>1</sup>. *Lien social et Politiques*, (79), 175-192.