



HAL
open science

Les dynamiques du peuplement résidentiel

Jean-Pierre Lévy

► **To cite this version:**

Jean-Pierre Lévy. Les dynamiques du peuplement résidentiel. Sociétés contemporaines, 1998, 29, pp.43-72. hal-01495160

HAL Id: hal-01495160

<https://enpc.hal.science/hal-01495160v1>

Submitted on 24 Mar 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



DYNAMIQUES DU PEUPEMENT RÉSIDENTIEL

RÉSUMÉ : *Cet article* présente une synthèse des concepts et des méthodes qui permettent d'étudier les évolutions du peuplement urbain, en les considérant comme la résultante d'interactions entre la transformation du parc immobilier et la mobilité résidentielle. Le concept de filtering process, développé par les sociologues de l'École de Chicago, offre un cadre théorique pour l'étude de cette question. L'article tente de dépasser ce concept en s'appuyant sur des travaux portant sur la sédimentation et la transformation des parcs de logements à différentes échelles, puis sur les résultats de recherches récentes sur la mobilité résidentielle. Ces travaux permettent de préciser des notions relatives aux positions des ménages dans l'espace socio-résidentiel et aux effets des contextes sociaux et morphologiques. Ces notions sont ensuite utilisées dans une nouvelle lecture des résultats des applications des chaînes de vacance de logements, méthode qui permet d'associer les filières de mobilité résidentielle aux évolutions du parc de logement. Cet angle de vue met l'accent sur le rôle prépondérant des logiques résidentielles des ménages. Elles agissent sur les effets de contexte et produisent des filières de mobilité relativement cloisonnées. Elles pré-déterminent ainsi la nature et l'ampleur des processus qui transforment le peuplement résidentiel.*

INTRODUCTION

L'espace urbain est tout à la fois un produit social, un milieu et un enjeu (Grafmeyer, 1994a, p. 24-26). En tant que support physique d'une pratique sociale, la morphologie de l'habitat urbain fait partie intégrante de l'étude du peuplement résidentiel. Ce constat n'est pas très éloigné des vues des géographes français du début du siècle, qui avaient mis en évidence les relations étroites entre les statuts professionnels et les formes d'habitat dans une société à dominante rurale (Demangeon, 1921 ; Vidal de la Blache, 1921 ; Sorre, 1952). Durkheim lui-même notait que *le type d'habitation qui s'impose à nous n'est que la manière dont le monde autour de nous et, en partie, les générations antérieures se sont accoutumées à construire des maisons* (1895, p. 106 de l'édition de 1988). Mais, à l'époque, il était encore possible de lire l'organisation sociale de l'espace à partir de la distribution et de la dispersion des morphologies de l'habitat. Les historiens et les sociologues s'intéressant aux sociétés industrielles de la fin du XIX^e siècle et de la première moitié du XX^e siècle savent bien que la distribution des types d'habitat dans

* Ce texte a bénéficié de la lecture attentive et des remarques critiques d'Antoine Haumont (CRH-UMR LOUEST).



l'espace ouvrier urbain obéissait aux règles et aux normes de la division du travail local (Cornuel et Duriez, 1983 ; Frey, 1986).

Dans une société devenue de plus en plus urbaine, dans laquelle la production de logements de masse masque les différences morphologiques des types d'habitat locaux, ces approches, tant sociologique que géographique, furent largement abandonnées. Nous disposons aujourd'hui d'une abondante littérature sur la ségrégation sociale, mais il est rare, au-delà des quelques considérations d'usage sur l'impact de l'habitat social ou de l'habitat ancien (pour s'en tenir aux cas français), d'y trouver quelques lignes sur les contraintes exercées par les morphologies de l'habitat sur les regroupements de populations étudiées (Brun, 1994 ; Grafmeyer, 1994b ; Rhein, 1994).

Reste qu'au fil des travaux sur le peuplement résidentiel, il apparaît de façon de plus en plus évidente que l'habitat est producteur de valeurs, de normes et de pratiques spécifiques. Celles-ci participent à la construction et à la reproduction d'espaces institutionnels eux aussi spécifiques (les organismes HLM, les services d'attribution des logements, les promoteurs, les propriétaires bailleurs, etc.). Elles servent de support à la légitimation et aux formes d'action de ces institutions. Mais les normes et les pratiques de l'habitat forment également un ensemble de positions sociales, dans lequel *chaque individu est amené à opérer des ajustements plus ou moins conflictuels entre ce qui lui a été transmis par son milieu d'origine et ce qui lui est proposé ou imposé par les diverses situations d'interaction sociale dans lesquelles il se trouve pris* (Grafmeyer, 1994a, p. 90). On conçoit donc que, de même que le travail, l'éducation ou la culture, l'habitat est un espace de socialisation¹. À ceci près que cette socialisation trouve, peut-être plus qu'ailleurs, sa concrétisation dans une morphologie physique, car une barre de logements sociaux, un pavillon, un immeuble haussmannien, un studio ou un grand logement, un logement en location ou en accession à la propriété, sont tous porteurs d'une signification sociale objective et subjective.

À ce titre, l'étude de l'habitat et de son occupation participe au débat plus large sur le changement social. Comme dans les autres domaines sociologiques, la recherche sur l'habitat est traversée par les différents courants que Philippe Corcuff a regroupés sous le terme de *Nouvelles Sociologies* (1995), dans lesquelles les questions du macro et du micro, de la contextualisation et des catégorisations cherchent à être précisées, voire dépassées. Comme ailleurs, la question de la mobilité y tient une grande place, à la fois comme un indicateur des dynamiques et des changements du peuplement urbain, mais aussi comme un espace-temps privilégié du changement du statut social. Mais, comme on l'a vu, à la mobilité résidentielle physique des individus, au changement des statuts résidentiels, s'ajoute ici la dynamique du parc de logement, qui renouvelle les formes urbaines, modifie les statuts sociaux des morphologies physiques, et agit ainsi à la fois sur les pratiques résidentielles et le peuplement urbain. Les modes de compréhension et de conceptualisation de l'articulation de ces deux dynamiques sont des questions importantes et actuelles qui se

1. En ce qui concerne l'habitat comme espace de socialisation, nous reprenons à notre compte le concept de *socialisation secondaire* élaboré par Berger et Lukmann (1966), et notamment l'interprétation de ce concept par Claude Dubar, c'est-à-dire *des savoirs définis et construits en référence à un champ spécialisé d'activité*, (Dubar, 1995, p. 100).

posent à la recherche sur le peuplement urbain. Il semble donc d'actualité de tenter une mise au point et de discuter des méthodes et des concepts qui permettent de lier, dans un processus commun, ces deux dynamiques.

Si elle n'a pas été débattue comme telle, cette question trouve tout de même son origine dans les travaux fondateurs des sociologues urbains de l'École de Chicago et dans le concept de *filtering process*. Nous verrons dans la première partie de cet article comment ce concept a par la suite été précisé par les géographes d'Amérique du Nord. Nous tenterons ensuite de dépasser ces approches en étudiant tout d'abord les mécanismes de renouvellement du parc de logement à différentes échelles. En s'appuyant sur les travaux menés sur la question, la troisième partie de cet article débattrà de la mobilité résidentielle et des concepts qui lui sont sous-jacents. Nous verrons comment, en articulant les caractéristiques morphologiques du parc immobilier avec la mobilité résidentielle, il est possible d'aborder des notions telles que les positions socio-résidentielles, les trajectoires résidentielles, les marquages sociaux et les effets de contextes. Dans une quatrième partie enfin, nous tenterons de synthétiser ces notions en présentant la méthode des chaînes de vacance des logements. Cette méthode, déjà ancienne mais encore peu connue en France, permet d'étudier conjointement les dynamiques du parc et la mobilité résidentielle. En allant au-delà des aspects méthodologiques, en faisant un bilan des applications effectuées dans différents pays depuis les années 70, nous proposerons une nouvelle lecture des différents résultats en y intégrant les trajectoires résidentielles des ménages, les statuts socio-résidentiels et les effets de contextes. Nous tenterons ainsi de fournir un angle de vue original et actualisé sur les dynamiques du peuplement résidentiel.

1. CADRE THEORIQUE DE L'ANALYSE DU PEUPLEMENT RESIDENTIEL

Le fait qu'il existe une dynamique dans le peuplement résidentiel n'est pas une idée nouvelle. Le premier travail d'envergure sur la question a été conduit par les sociologues de l'École de Chicago, notamment à travers l'élaboration de modèles d'évolutions différenciées des aires urbaines qui composent une agglomération.

1. 1. USAGE ET AVATAR DU CONCEPT DE FILTERING PROCESS

Ces modèles sont maintenant bien connus. Les mécanismes d'extension, succession et concentration qu'ils décrivent présentent surtout *une configuration spatiale de la ville*, pour reprendre le terme d'Yves Grafmeyer et Isaac Joseph (1979, p. 23), dans laquelle les valeurs foncières constituent seulement *l'un des indicateurs les plus sensibles de la mobilité* (Burgess, 1925 dans Grafmeyer et Joseph, 1979, p. 141). L'article de Burgess doit sa réputation au fameux schéma concentrique, mais nulle part les structures de l'habitat n'y sont mentionnées comme l'un des moteurs de la mobilité, et par là même du processus de peuplement et de ségrégation spatiale. Ce modèle fut remanié et complété, notamment parce qu'il n'explicitait pas son sous-entendu, à savoir *une réflexion sur les processus de distribution spatiale des activités et des résidences, qui représente l'un des apports majeurs de l'école de Chicago* (Grafmeyer et Joseph, 1979, p. 26). L'un des auteurs les moins connus de cette école, du moins en France, en s'inspirant du modèle de Burgess, relèvera le rôle de l'habitat dans les mécanismes de différenciations sociales de l'espace urbain. Quatorze ans après la publication de l'article de



a rapidement attiré l'attention des autorités publiques qui cherchaient à optimiser leur programmation de logements ; en période de crise économique comme celle que nous connaissons actuellement, cet aspect du concept le rend très attrayant, ce qui explique le soutien financier permanent dont la méthode de chaînes de vacance des logements, que nous présenterons de façon détaillée dans la dernière partie de cet article, a pu bénéficier dans quelques grands pays industrialisés.

Les différentes applications ont donc largement été motivées par des considérations liées à l'économie immobilière ou à la programmation de logements. C'est probablement la raison pour laquelle, si les sociologues urbains connaissent assez bien le concept *de filtering process*, peu d'entre eux se sont jusqu'à présent intéressés à la mise en œuvre de la méthode des chaînes de vacance des logements. Pourtant, au-delà de leur intérêt dans le champ de l'économie, les chaînes de vacance des logements pourraient être une des voies à explorer pour étudier conjointement le jeu complexe et interactif de la structure de l'offre et des pratiques résidentielles dans le renouvellement des peuplements urbains. Il peut donc être utile de lire les différents travaux portant sur la question à travers cette problématique.

1. 2. FILTERING PROCESS ET DYNAMIQUES DU PEUPLEMENT RESIDENTIEL

Les modèles de Burgess et Hoyt sont très influencés par le contexte nord-américain, et la question a déjà été longuement débattue. Mais l'on voit bien leurs implications dans le domaine de l'habitat, car ils mettent l'accent sur les interdépendances entre les « dynamiques du stock de logements », stock qui peut évoluer en nombre et en valeur, et les « dynamiques de la demande de logement » qui s'expriment par les déménagements. Nous sommes ici au cœur de la question des dynamiques dans le peuplement. En effet, si le caractère résidentiel du peuplement implique l'existence de liens particuliers entre les caractéristiques du parc et des ménages, alors son évolution ne peut s'inscrire que dans deux cas de figure.

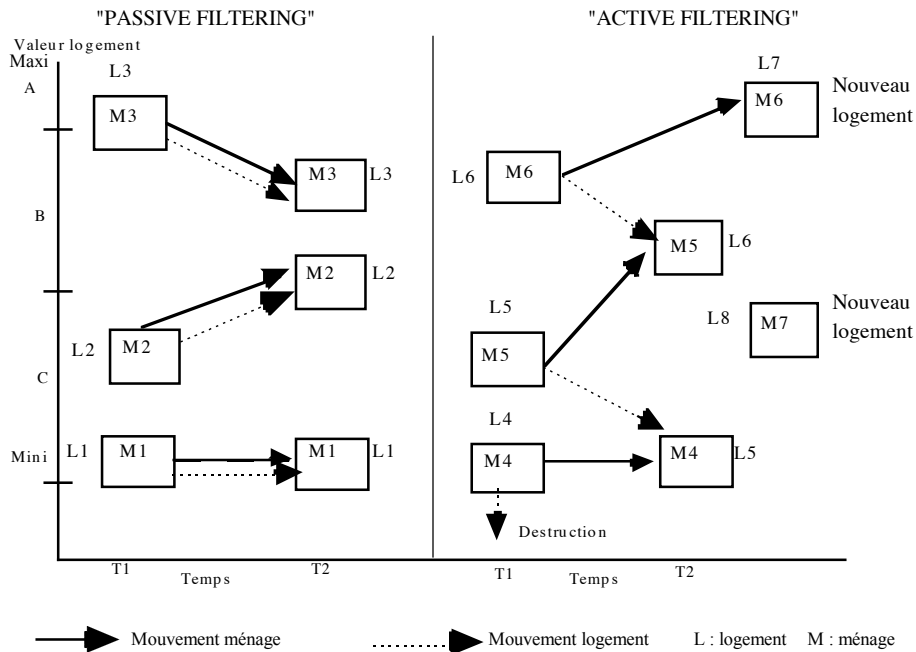
Le premier cas est celui évoqué indirectement par Burgess lorsqu'il décrit la dévalorisation du centre de Chicago. Il nécessite une modification dans la nature des liaisons entre les logements et l'occupation. Pour que le renouvellement du peuplement s'opère, il est nécessaire, lorsqu'il n'y a pas de changements dans la structure du parc, qu'il y ait une modification dans la structure d'occupation des logements. Au fur et à mesure des remplacements, ce sont donc nécessairement des ménages de caractéristiques différentes qui se succèdent dans les logements. Dans ce cas, la transformation du peuplement implique nécessairement qu'il y ait une mobilité résidentielle des ménages.

Il peut cependant se produire un changement de peuplement sans que la nature de la liaison entre les caractéristiques des logements et celles des ménages soit remise en cause. Dans ce second cas de figure, l'évolution ne peut être provoquée que par une modification dans la structure du parc immobilier. Ainsi, les occupants du parc existant peuvent rester sur place, mais les constructions neuves attirent de nouveaux ménages et changent la structure du peuplement. Il n'est cependant pas nécessaire qu'il y ait de nouvelles constructions pour que le peuplement évolue dans un contexte où les liaisons demeurent stables. Des transformations dans le parc existant (des réhabilitations par exemple) peuvent provoquer dans un premier temps une inadéquation entre les caractéristiques du parc et celles des ménages. Mais, dans



un second temps, cette inadéquation peut tout autant provoquer un départ des occupants et leur remplacement par des ménages dont les caractéristiques seront conformes aux nouvelles caractéristiques du logement. Là aussi, ce mécanisme aboutit à une transformation du peuplement.

Dans le prolongement de ce modèle, de nombreux travaux portant sur les processus d'affectation ont tenté d'articuler ces deux cas de figure dans un même concept. En ce sens ils marquent une étape importante dans la connaissance des dynamiques du peuplement résidentiel. Ces travaux s'étalent sur une trentaine d'années et ont dans leur quasi-totalité été produits par des chercheurs anglo-saxons. On doit cependant à Larry. S. Bourne une présentation claire et synthétique du concept de *filtering process*.



Un exemple de *filtering process*
(D'après L. S. Bourne, 1981, p. 151)

La colonne de gauche propose une version de changement de position résidentielle du ménage alors qu'il reste stable dans son logement. Il s'agit d'une mobilité passive provoquée uniquement par des mécanismes dus aux évolutions du marché de l'immobilier. Le processus est assez simple, il montre que lorsqu'un logement prend, perd ou garde sa valeur, la position résidentielle du ménage croît, décroît ou reste stable dans l'aire du marché.

La colonne de droite décrit un mécanisme plus complexe en ce qu'il fait intervenir, en plus des évolutions du marché de l'immobilier, les effets des décisions des ménages à travers leur mobilité résidentielle. Pour eux, il s'agit donc d'un change-

que les façades, mais, dans la plupart des cas, elle transforme aussi les logements en leur donnant un plus grand confort. Le statut d'occupation des logements peut également évoluer en passant du secteur locatif au secteur de l'accession à la propriété et inversement. Il y a enfin toutes les démolitions, fusions ou changement d'affectation (de logement en bureau par exemple) qui, par définition, ne laissent que peu de traces dans l'espace.

Dans son schéma, Bourne présente une interprétation économique de ces transformations, en les reliant aux évolutions du marché immobilier. Mais il n'y pas que l'économie qui peut les impulser et il serait réducteur de ne les voir qu'à travers le prisme du marché. Par exemple, les interventions des municipalités peuvent également agir sur ces transformations en favorisant la réhabilitation ou la construction d'immeubles. Au-delà de la nécessaire amélioration d'un parc qui en vieillissant se dégrade, l'intervention politique vise ainsi à transformer la nature même du peuplement local, soit en attirant de nouveaux ménages par de la construction, soit en modifiant l'occupation actuelle par une amélioration du stock existant.

Qu'elles relèvent des logiques économiques ou des logiques politiques, ces transformations doivent cependant, à un moment ou un autre, rencontrer la logique plus spécifique du ménage qui va choisir d'aller ou ne pas aller occuper tel ou tel logement. C'est bien le sens que les ménages donnent au logement qui va modifier ou ne pas modifier le peuplement résidentiel. Construire du logement de standing n'a pas de signification si les ménages les plus aisés ne viennent ni l'acheter, ni le louer. Le plus souvent on insistera alors sur le fait que le marché de l'immobilier rend le produit peu adapté, mais il serait plus exact de dire que, dans cet exemple, la localisation affecte le sens résidentiel du logement en ce qu'elle ne correspond pas aux codifications des conditions résidentielles admises par les couches aisées (Grafmeyer, 1995). Dans cet exemple toujours, la faible demande permettra peut-être de réduire le prix d'accès pour rendre le logement accessible à d'autres couches, mais là encore c'est la nature de l'occupation qui donnera sens au logement et l'on ne pourra plus parler de logement de standing. L'évolution du stock de logements peut donc être considérée comme la contrainte structurelle dans laquelle devra s'exercer la logique résidentielle du ménage. En retour, les logiques résidentielles des ménages donneront sens aux variations du stock de logements.

2. 2. EVOLUTIONS NATIONALES ET EVOLUTIONS LOCALES

On peut illustrer ce constat à partir de quelques exemples extraits de recherches françaises. Celles-ci ne sont pas abondantes car elles se heurtent au manque de sources disponibles. Une étude fine des transformations du stock de logements et de ses occupants nécessite en effet une observation longitudinale à la fois des caractéristiques des logements et des caractéristiques des résidents. Très peu de sources permettent une reconstitution « biographique » des logements et des occupants à quelque niveau que ce soit, et l'on conçoit qu'une observation en temps réel sur un échantillon aussi faible soit-il nécessite un travail long et coûteux.

Il se trouve cependant que les enquêtes nationales sur le logement réalisées tous les quatre ans par l'INSEE ont été effectuées en 1988 sur la base d'un panel constitué lors de l'enquête de 1984. Ce panel a ainsi permis à Claudie Louvot (1992) de dresser une matrice de *redistribution du parc de logements* entre les deux dates.



Partant du constat d'une baisse importante du secteur locatif dans le patrimoine immobilier national (perte de 350 000 logements entre 1978 et 1984 et autant entre 1984 et 1988), Claudie Louvot s'interroge sur le pourquoi de cet effritement alors que, durant le même temps, d'autres secteurs s'étendent. On apprend ainsi qu'il est surtout dû à un double mouvement : celui d'une destruction du parc le plus vétuste et celui d'une vente de logements jusque là loués. L'augmentation récente de la construction dans le secteur locatif ne suffit pas à compenser la désaffection. La mobilité résidentielle intervient dans le mécanisme car, si un transfert de statut d'occupation sur trois est provoqué par l'achat du logement par son occupant, dans plus d'un cas sur deux il est vendu à un nouvel occupant (le solde est dû à une récupération du logement par le propriétaire).

Claudie Louvot caractérise les grands secteurs du logement à partir des statuts d'occupation définis par l'INSEE. La taille des logements ou le nombre de pièces, les dates de constructions, les normes de confort ne sont pas prises en compte. Par ailleurs, elle ne s'intéresse qu'aux variations du stock de logements, et ignore les évolutions de l'occupation et des mobilités résidentielles des ménages. Il est alors délicat de sortir du simple constat des transformations du parc et de dresser des schémas explicatifs. Néanmoins, la mise en évidence d'un achat de leur logement par des ménages jusque là locataires montre l'importance de la mobilité passive dans les changements de position résidentielle au sein du parc immobilier français. D'un autre côté, la part de la vente destinée à de nouveaux occupants, et l'impact de la destruction de logements vétustes dans la recomposition des structures du parc national, suggèrent que la mobilité résidentielle joue un rôle actif dans ces repositionnements. Des travaux, réalisés à partir de la même source et portant plus spécifiquement sur les flux des ménages entre les secteurs du logement permettent de préciser son rôle (Vandekerckove *et al.*, 1995 ; Lévy, 1993). Il apparaît alors que la diminution de la part du parc locatif privé dans la composition du patrimoine immobilier français a reporté nombre de ménages vers le parc social. Parallèlement, l'effondrement de la construction de logements en accession à la propriété aidée a encouragé la stabilité des locataires des logements sociaux. L'évolution de l'offre liée aux logiques résidentielles des ménages crée donc des situations très tendues dans le parc social et le parc locatif privé. Cette conjonction provoque l'émergence de filières résidentielles de plus en plus cloisonnées dans lesquelles il devient difficile d'entrer et, si l'on ne dispose pas des capacités financières suffisantes, d'évoluer en améliorant son statut résidentiel. Ainsi, en observant à l'échelle nationale les variations du stock de logements et les mobilités des ménages, on s'aperçoit que les rythmes de réalisation des parcours résidentiels et les types d'habitat mobilisés pour réaliser chacune des étapes de ce parcours s'adaptent à la conjoncture de l'offre, même si cette adaptation s'exerce de façon différenciée selon les groupes sociaux en mobilité et la nature de leur parcours (Lévy, 1993).

Faute de données permettant de lier rigoureusement l'évolution d'un stock de logements à la mobilité des ménages, ces relations restent peu étudiées à l'échelle locale. Pourtant, au-delà des grandes tendances nationales, c'est bien à ce niveau que les transformations du stock de logements et du peuplement sont les plus sensibles et les plus rapides. C'est aussi à ce niveau qu'elles peuvent être contextualisées et prendre toute leur signification. Mais c'est également à cet échelon qu'elles nécessitent l'observation la plus fine et la plus difficile à mettre en



œuvre. Dans une recherche récente Claire Lévy-Vroélant (1995) a pu suivre les transformations annuelles dans la structure et l'occupation de sept immeubles du centre de Versailles durant 124 ans (1830-1954). Les résultats de son travail illustrent l'importance et la rapidité des changements dans la structure de l'offre locale. Sur 152 logements étudiés durant la période, l'auteur constate que seuls 27% d'entre eux n'ont connu aucune transformation du nombre de pièces, 34% ont connu entre une et quatre transformations et 33% entre cinq et dix transformations. Un logement a même été transformé à plus de vingt reprises. Ces résultats illustrent l'extrême variabilité de la taille des logements, et l'auteur met en rapport ces transformations avec une forte mobilité des occupants. Faute d'étude comparative il est difficile de savoir s'il s'agit là d'une situation extrême spécifique au cas versaillais. En tout état de cause, cette recherche montre l'instabilité des structures d'un parc de logements local et la difficulté à appréhender en temps réel l'ensemble des transformations qui le traversent.

3. LES MOBILITES DES MENAGES

La mobilité des ménages est donc essentielle au renouvellement du peuplement résidentiel. Si elle n'est pas insensible aux évolutions de l'offre de logements, il n'en demeure pas moins qu'elle s'inscrit aussi dans des logiques propres aux individus ou aux ménages.

3. 1. ORGANISATION ET MOTIVATIONS DE LA MOBILITE RESIDENTIELLE

Contrairement aux variations du parc de logements, la mobilité résidentielle est assez bien suivie en France (notamment à travers le recensement, les enquêtes emplois et les enquêtes logement de l'INSEE), et il en va de même dans la plupart des pays industrialisés. L'enquête la plus récente et la plus complète sur la question montre que 11,5 % des ménages français ont changé de logement durant l'année 1994 (Filippi, 1996). La mobilité résidentielle est cependant très variable selon les villes ou les pays où elle s'exerce. Ainsi un français déménagera quatre à cinq fois en moyenne au cours de sa vie, alors qu'un néo-zélandais aura une probabilité de déménager treize fois (Haumont, 1993).

La structure socio-démographique des ménages mobiles est également bien connue, et elle a peu évolué au cours des années. Elle décroît avec l'âge et augmente avec le niveau de qualification : les cadres supérieurs ont le plus fort taux de mobilité, les couples d'inactifs sont les moins mobiles, mais les chômeurs ont un taux de mobilité supérieur à celui de l'ensemble de la population active.

Au-delà d'une photographie des ménages mobiles, de nombreuses études se sont intéressées aux facteurs qui influencent la mobilité résidentielle. Ceux-ci sont multiples : les revenus et la situation professionnelle bien sûr, mais aussi les situations familiales, les stratégies patrimoniales, les origines sociales, etc. Elle ne peut être interprétée de façon identique selon qu'elle correspond à une arrivée dans une zone métropolitaine ou une zone rurale, à une mobilité de longue distance ou à une mobilité intra-urbaine. De nombreux travaux traitent l'un ou l'autre des aspects de la question et il n'est pas dans notre propos de les passer ici en revue. Cependant, des évolutions importantes dans la distribution spatiale de la mobilité résidentielle se

beaucoup entre les communes d'une même agglomération (Berger et Rhein, 1988), et même entre les quartiers d'une même ville (Kesteloot, 1986). Comme nous le soulignons plus haut, cette inégale répartition permet bien souvent de qualifier les quartiers urbains par les caractéristiques dominantes de leur habitat.

Une forte homogénéité du parc ne signifie pas pour autant que tous les types d'habitat d'une ville ou d'un quartier soient identiques. Ils se distinguent par les caractéristiques de leurs logements, ne serait-ce que par le nombre de pièces, mais également par des éléments morphologiques et plus visibles car la structure du parc évolue, des constructions viennent se substituer à des destructions, lorsqu'elles ne viennent pas tout simplement accroître le parc. On peut ainsi trouver des logements sociaux dans des quartiers pavillonnaires ou des quartiers d'habitat collectif ancien ; des résidus d'habitat pavillonnaire dans des quartiers d'habitat social, ou toute autre forme de combinaison. Or, bien souvent, à ce contexte morphologique répond un contexte social, et celui-ci n'est pas sans influencer les caractéristiques d'occupation des types d'habitat qui ne spécifient pas, ou peu, le parc immobilier. C'est la raison pour laquelle les caractéristiques d'occupation de chacun des types identifiés au niveau d'une ville ne se retrouvent pas dans l'occupation des mêmes types observés dans les différents quartiers de la ville. C'est que l'occupation des types dominants participe à la construction de l'espace social local, qui lui-même provoque un jeu complexe d'attraction et de répulsion des différentes couches sociales (Lévy, 1995). Ainsi, l'occupation d'un logement social d'un quartier ou d'une ville populaire ne sera pas identique à celle du même logement social localisé dans un quartier ou dans une ville mieux marqués socialement. La même remarque vaut pour tous les types d'habitat. Il peut apparaître évident de souligner qu'un logement social ou un pavillon situé à Neuilly ou dans le centre de Cannes n'a pas forcément les mêmes occupants qu'un logement social ou un pavillon situé à Roubaix ou Longwy. L'évidence apparaît moins sous une autre formulation, car cela signifie que, selon les configurations socio-morphologiques de l'habitat d'un quartier, l'habitat social, les logements locatifs privés, ou tout autre type de parc ont des significations particulières, même si celles-ci ne remettent pas forcément en cause les configurations des occupations observées au niveau de la ville.

Le fait que le ménage a occupé tel ou tel type d'habitat dans telle et telle séquence de son parcours résidentiel n'a donc pas de signification en soi, et l'on se doit de resituer le sens du type dans son contexte spatio-temporel. Mais ceci n'est pas chose aisée, car les logiques contextuelles varient avec le temps d'une part, mais n'ont de validité qu'à partir du moment où le chercheur décide que tel et tel niveaux sont pertinents pour l'étude. Les effets de contexte se retrouvent autant en confrontant la ville et le quartier, que les agglomérations au pays, voire, comme l'ont montré J.-C. Chamboredon et M. Lemaire (1970), les différents logements d'un même immeuble.

Qu'on la prenne d'un point de vue objectif ou subjectif la position socio-résidentielle des ménages n'échappe donc pas à une relativisation. À première vue ces remarques amènent à considérer qu'il est nécessaire pour l'identifier de désagréger finement les logements, les ménages et les contextes. Les monographies menées ou en cours sur cette question montrent qu'un certain nombre de recherches s'orientent vers cette voie. Reste à considérer la mise en cohérence de travaux menés à des niveaux et selon des méthodes variées. Mais, au bout du compte, on peut se deman-



Dans la première partie de cet article, nous avons vu la façon dont le concept de *filtering process* et la méthode des chaînes de vacance des logements qui lui est liée ont pu être dévoyés à des fins opératoires. Nous avons également souligné qu'ils représentent un cadre théorique et un outil d'observation précieux pour l'étude du peuplement résidentiel. De nombreuses applications de la méthode des chaînes de vacance des logements ont été réalisées depuis les années 50, mais aucune d'entre elles n'intègre réellement les résultats des recherches disjointes sur la dynamique du stock et la mobilité résidentielle que nous venons de présenter.

Après avoir décrit les principes de la méthode et ses différentes applications, il peut donc être utile pour la connaissance du peuplement résidentiel d'effectuer une lecture de ces résultats en y intégrant les notions de parcours et de trajectoires résidentielles, de statut socio-résidentiel et d'effets contextes.

4. 1. LES METHODES D'OBSERVATION DES CHAINES DE VACANCE DES LOGEMENTS

Une des façons les plus évidentes d'observer les chaînes de logements consiste à repérer une vacance initiale qui a été réoccupée. Une enquête auprès du nouvel occupant permet d'obtenir son ancienne adresse. L'enquête est alors renouvelée auprès de son remplaçant, et ainsi de suite, les enquêtes se reproduisant jusqu'à l'arrêt de la chaîne. Cette démarche consiste donc à suivre le déplacement de la vacance du logement, qui évolue dans une direction inverse à la chaîne de mobilité des ménages. Il s'agit donc bien d'une méthode d'enquête. Elle est cependant souvent considérée comme un concept dans la mesure où elle assimile la vacance du logement à une forme d'occupation, qui peut s'immobiliser ou se déplacer.

On pourrait penser que de telles chaînes se prolongent à l'infini, dans les faits de nombreux facteurs peuvent provoquer son arrêt et l'on verra que dans la plupart des cas les remontées sont assez courtes. Cette démarche impose cependant de se fixer au préalable deux cadres d'étude.

Le premier cadre consiste à délimiter une aire dans laquelle les enquêtes seront réalisées, ainsi toute partie de la chaîne située en dehors de cette aire ne sera pas remontée. Ce cadre est évidemment imposé par des contraintes techniques, tenant essentiellement à la difficulté de trouver les nouveaux occupants d'un logement libéré et au coût de l'enquête. C'est la raison pour laquelle les différents travaux effectués ont porté sur des échelons très variables, la plupart du temps il s'agit de l'agglomération ; quelques rares études ont remonté les chaînes sur l'ensemble du pays, d'autres moins rares se sont contraintes à effectuer des enquêtes au sein des strictes limites communales, ou leur équivalent. Cette variabilité peut apparaître comme une limite aux comparaisons des résultats des différents travaux, mais on y reviendra.

Le second cadre consiste à fixer ce que l'on considère être des vacances de logement génératrices de chaînes. Plusieurs facteurs peuvent en effet être à l'origine de tels mouvements : le départ d'un ménage vers l'extérieur de l'aire que l'on étudie, le décès d'une personne seule et, bien sûr, toutes les constructions. Mais dans leur quasi totalité les remontées de chaînes par entretiens ont été réalisées à partir des constructions neuves. Deux raisons peuvent expliquer ce choix, la première tient au fait que pendant toute la période de croissance économique et d'expansion urbaine, la construction de logements était considérée comme le principal facteur du



chaînes qui s'exercent sur un espace donné à partir de la seule observation d'une séquence de ces chaînes.

Les chaînes de Markov déterminent la mobilité de la vacance des logements à partir d'un calcul de l'offre générée par les départs des ménages. Cela permet d'y introduire tous les facteurs produisant une vacance initiale, c'est-à-dire les constructions, les décès et les départs vers l'extérieur de l'espace étudié (Hoomeyer et Schoelten, 1984 ; Filius *et al.*, 1992). Ce modèle a fait l'objet d'importantes investigations ces dernières années, afin d'introduire des variables exogènes à un système qui fonctionnait jusqu'alors en « circuit fermé ». Récemment, deux chercheurs, P. C. Emmi et L. Magnusson (1994), ont ainsi proposé d'effectuer ce calcul à partir du modèle de Léontief. Les probabilités de déplacement de la vacance sont alors calculées à partir des entrées dans le logement. Cela permet d'introduire les causes d'arrêts de chaînes, à savoir les destructions, la formation de nouveaux ménages et les arrivées de ménages provenant de l'extérieur de l'espace étudié. Les deux chercheurs estiment que les performances des modèles de Markov et de Léontief sont équivalentes : ils donnent des résultats satisfaisants pour des simulations portant sur cinq ans, au-delà les résultats sont plus incertains.

Quoi qu'il en soit, ces deux modèles nécessitent pour fonctionner de répondre à trois critères théoriques (Emmi et Magnusson, 1988). Le premier critère est l'hypothèse de « markovité », elle implique que l'élément qui subit le transfert entre les différents segments doit agir de manière indépendante du niveau auquel il se trouve dans la chaîne. Ceci est logique dans la mesure où ce sont les probabilités de l'offre primaire qui sont reproduites à chaque itération. Le second critère est l'hypothèse de « d'homogénéité » qui implique une probabilité de déplacement de la vacance identique pour l'ensemble des logements qui constitue chacun des segments du parc, ce qui est également logique car ce sont les mêmes probabilités qui sont affectées à l'ensemble des logements composant chacun des segments. Enfin, le troisième critère est l'hypothèse de « stabilité » qui implique que quelle que soit la période de simulation, les probabilités de transfert demeurent les mêmes, ce qui est justifié par le fait que ce sont les probabilités initiales qui servent à évaluer le déplacement de la vacance sur la période de simulation.

Si l'on considère, avec Emmi et Magnusson, que l'élément qui se déplace est la « vacance » du logement, ces chaînes répondent à ces trois critères car il s'agit de logements donc des unités sans mémoire et homogènes. Mais si l'on considère que le déplacement de la vacance est directement lié aux logiques résidentielles des ménages, la question est plus délicate à résoudre. On ne peut donc échapper à une réflexion sur la signification du processus dont la méthode, tant empirique que modélisatrice, doit rendre compte.

4. 2. VALIDITE DES INDICATEURS POUR L'ETUDE DU PEUPLEMENT RESIDENTIEL

En théorie, on voit bien les multiples avantages de la démarche pour la connaissance des dynamiques du peuplement résidentiel. Elle permet de reconstituer une partie de l'histoire résidentielle des ménages, puisqu'ils sont observés dans une séquence de leur parcours et que nous connaissons leur logement antérieur et leur logement actuel. Elle permet également de saisir une séquence de l'histoire de l'occupation des logements puisque nous connaissons alors les occupants antérieurs



concerne la région Île-de-France, Françoise Soullignac constate également que les chaînes issues du parc social sont plus longues que celles provoquées par la construction de logement locatif privé. Mais le faible nombre de travaux comparatifs empêche une généralisation. En tout état de cause ces résultats montrent que la place des types d'habitat générateurs de chaînes dans le parcours résidentiel des ménages joue un rôle prépondérant sur la fluidité du parc. En effet, les chaînes sont plus longues à partir des grands logements ou de ceux en accession à la propriété, parce que ces logements attirent des ménages situés dans les dernières séquences de leur parcours résidentiel. On peut alors faire l'hypothèse qu'ils libèrent des logements qui seront réoccupés par des ménages situés dans les séquences intermédiaires de leur parcours et ainsi de suite. À l'inverse les petits logements accueillent fréquemment des ménages se situant plutôt dans les premières séquences de leur parcours, comme de jeunes décohabitants par exemple. Les chaînes auront alors moins de chance de se prolonger. On voit donc que les logiques résidentielles des ménages associées aux caractéristiques du parc structurent le processus en chaîne et lui donnent sens.

Si les longueurs de chaîne mettent en évidence la manière dont les logiques résidentielles des ménages structurent la dynamique du parc et la mobilité des ménages, il n'en demeure pas moins que ces logiques peuvent être contraintes par les contextes dans lesquels elles s'expriment.

Si l'on associe les causes d'arrêt de chaîne à leur longueur, il est possible de mettre en évidence la manière dont les logiques résidentielles auto-construisent le contexte dans lequel elles doivent s'exprimer. Ces causes sont connues, il peut s'agir d'une disparition du logement (par destruction ou fusion), d'un maintien d'une partie du ménage dans le logement (au moment d'une décohabitation par exemple), d'un logement resté vide et enfin d'un ménage provenant de l'extérieur de l'espace étudié. Ces indicateurs nous renseignent sur le contexte dans lesquels les chaînes peuvent ou ne peuvent pas entraîner des mobilités, et sont indépendantes de la taille du site étudié.

Dans les différentes observations, la décohabitation est toujours un important facteur d'arrêt de chaîne. Si les longueurs de chaîne sont importantes, cet indicateur peut montrer que la fluidité des mouvements s'exerce. Mais si les longueurs sont courtes, alors il signifie que les mouvements ne peuvent s'exercer, le plus souvent d'ailleurs parce que les logements libérés ou construits sont trop petits. Une forte arrivée extérieure indique quant à elle une polarisation importante du site qui empêche le développement d'une mobilité locale : ainsi cette cause n'est responsable que de 27% des arrêts de chaîne du Valenciennois (Ruiz, 1981), site peu attractif, pour le tiers des arrêts de chaîne de l'Île-de-France (Soullignac, 1995). Le fait que le site soit peu attractif ne veut cependant pas dire que les mobilités locales peuvent s'y développer. En règle générale cette caractéristique accompagne un faible attrait des logements libérés (la non-réoccupation représente 29% des arrêts de chaîne du Valenciennois, pour 15% de celles de l'Île-de-France) et une importante disparition des logements (11% des fins de chaînes du Valenciennois pour 9% de ceux de l'Île-de-France). Ainsi, il apparaît qu'une forte attraction extérieure du site peut

propriété ont une longueur de 3,07, pour 2,20 et 1,90 en ce qui concerne celles initiées par le locatif social et le locatif privé



qui veut que la probabilité de libération d'un logement soit indépendante de sa position dans la chaîne n'est donc pas validée⁹.

Ces remarques ne condamnent pas pour autant les travaux de simulation par les chaînes de Markov. Ils montrent cependant qu'il est difficile de déterminer le sens des chaînes de vacance sans les associer aux contextes dans lesquels elles se produisent, aux parcours résidentiels et aux positions socio-résidentielles des ménages impliqués dans ces chaînes. À ce jour, aucune démarche n'a associé ces trois éléments. Dans le même temps, une lecture de travaux et d'indicateurs qui n'avaient pas pour objectif de les associer ne peut aboutir à des conclusions totalement satisfaisantes. Si elle peut mettre en évidence de grandes tendances, il est indéniable que tous les parcours, même situés dans des filières cloisonnées, ne sont pas ascendants. Il est également probable que certaines filières sont moins perméables que d'autres, ne serait-ce que parce qu'en période de crise économique les mobilités sociales ascendantes peuvent continuer à se produire, tandis que les descendantes augmentent. Où se situent les zones d'échange, comment varient-elles selon les contextes et la nature des parcours ? Ces questions restent posées, même si des travaux récents, qui accordent une plus grande place aux caractéristiques socio-démographiques des ménages en mobilité entre les fractions de parc, ont montré que les logiques résidentielles permettaient de situer les grands segments de parc à la fois dans les parcours des ménages et dans la structure du système local. Les politiques locales de l'habitat et les mobilités font varier ces positions dans le temps et l'espace (Lévy, 1992). Cet ensemble montre que ces travaux devront être réalisés au niveau local, et qu'ils devront s'appuyer sur des indicateurs originaux qui intègrent le fait *que la structure est l'effet émergent des interactions*, pour reprendre les termes de Degenne et Forse (1994) exposant les théories de l'analyse structurale. Dans ce cadre beaucoup reste à faire pour développer, adapter et améliorer l'approche par les chaînes de vacance.

CONCLUSION

Si le concept de *filtering process* et la formulation qu'en a proposée L. S. Bourne montraient l'existence d'une dynamique du peuplement résidentiel générée par des interactions entre les évolutions du stock de logement et les logiques et les mobilités résidentielles des ménages, à la vue des différents travaux qui viennent d'être évoqués nous pouvons prolonger et compléter ce constat. Dans une forme plus conceptuelle, le peuplement résidentiel peut être considéré comme une structure auto-contruite, car s'il constitue un espace socio-résidentiel produit par ces interactions, dans le même temps il les contraint, les oriente et leur donne sens. On est donc face à des mécanismes d'interdépendances dans lesquels les interrelations génèrent une structure qui les fera évoluer, et qui en retour modifie la structure elle-même. Les logiques résidentielles des ménages sont prépondérantes dans ces mécanismes. Elles agissent sur les effets de contexte et produisent des filières de mobilité relativement

9. Hubert Jayet, en économiste, tire des conclusions similaires sur l'utilisation du modèle markovien aux simulations des flux migratoires urbains : *ce système migratoire fonctionne sur un modèle de la ville qui réduit celle-ci à la coexistence passive des individus qui y sont localisés* (Jayet, 1993, p. 81, au sujet du modèle de Weidling et Haag).

cloisonnées. Elles pré-déterminent ainsi la nature et l'ampleur des processus qui transforment le peuplement résidentiel.

Même s'ils ne s'inscrivent pas dans cette problématique, les différents travaux menés ces dernières années sur l'un ou l'autre des aspects de la question du peuplement résidentiel montrent que l'on peut produire des indicateurs dynamiques révélateurs des interactions. Nous avons vu les perspectives offertes par la reconstitution des filières de mobilité pour interpréter le jeu interactif de l'offre et des pratiques résidentielles dans les évolutions du peuplement. Mais ces filières, aussi cloisonnées soient-elles, ne prennent sens que dans des contextes et des niveaux précis. Quels que soient les lieux et le niveau d'observation, la connaissance des dynamiques du peuplement impose une connaissance de la structure de l'espace socio-résidentiel. Cette structure est construite par les positions socio-résidentielles des logements et des ménages évoluant dans l'espace géographique étudié. En tant qu'indicateurs de processus interdépendants, les positions socio-résidentielles et les filières de mobilités sont elles-mêmes interdépendantes. Ce constat montre que la connaissance de la dynamique de la structure passe tout autant par un travail sur les composantes et le sens de la structure que sur les interrelations qui génèrent son évolution.

Sur l'un ou l'autre de ces aspects et malgré des avancées notables, beaucoup reste à faire. Les filières de mobilité sont difficiles à mettre en évidence : les variations de l'offre sont délicates à observer et à reconstituer, et les pratiques résidentielles reposent sur de multiples événements qui mettent en jeu le cycle de vie du ménage, le domaine familial et professionnel, son mode de vie, ses modèles culturels, ses intérêts économiques, etc. En tant qu'indicateurs d'une structure qui subit des effets d'échelle et des variations spatio-temporelles, les positions socio-résidentielles sont une notion relative, qu'il est nécessaire de ré-objectiver à chaque changement de site et de niveau d'observation. De plus et par définition, cette objectivation impose de travailler sur l'ensemble des positions socio-résidentielles qui caractérise une structure. C'est l'une des raisons pour laquelle l'étude des dynamiques du peuplement résidentiel doit reposer sur des travaux longs et détaillés visant d'une part à identifier et modéliser des microstructures, et d'autre part à cerner les processus à des niveaux plus larges. Mais malheureusement, ces différents travaux sont rarement inscrits dans un même programme de recherche, ce qui rend difficile la nécessaire confrontation entre les processus producteurs de macro- et de microstructures socio-résidentielles.

Le peuplement résidentiel n'est pas le seul champ concerné par une complexité relevant d'interactions entre des éléments dynamiques, d'effets de contexte et d'effets de période. La dynamique du système d'emploi, par exemple, renvoie à des mobilités professionnelles interdépendantes dans la mesure où elles génèrent des offres dans les différentes filières, elle subit également des effets d'entreprises qui valorisent de façon différenciée les différents statuts socioprofessionnels. Le système éducatif lui-même n'est pas très éloigné de cette logique, car il repose sur des filières imposées par les contraintes institutionnelles, des mobilités interdépendantes dans les différentes filières de formation, et des effets d'établissement qui peuvent générer des pratiques d'éviction et d'attraction. Mais comparé à ces deux systèmes, le domaine du logement est particulier dans la mesure où les marges d'initiatives des ménages sont considérables et produisent de



multiples formes d'adaptation. Bien au-delà des institutions et des caractéristiques morphologiques, les logiques des individus et des ménages apparaissent plus qu'ailleurs productrices de sens. C'est sans doute sur ce point que la contribution de ces recherches au débat sur les dynamiques des pratiques sociales est la plus originale.

Jean-Pierre LEVY
CNRS-CRH/LOUEST (UMR 220 du CNRS)
École d'architecture de Paris-La Défense
41, Allée Le Corbusier 92023 NANTERRE Cedex
Jean-Pierre.Levy@paris-ladefense.archi.fr



REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- ARBONVILLE, D., BONVALET, C. 1992. Conditions de logements et types de ménages. Résultats de l'enquête logement 1988, *Population*, n° 5.
- AKIRI, P. 1989. La modélisation de la mobilité résidentielle : l'exemple du Havre, *Cahiers Géographiques de Rouen*, vol. 31.
- ALEXANDRE, E., LEMAIRE, J.-L., MIOSSEC, A., THIRY, A. 1993. *Répercussions de la mise en location de logements SOGINORPA et HLM*, Lille, CREPAH, ORHA.
- BERGER, M., LUCKMANN, T. 1966. *La construction sociale de la réalité*, Paris, Méridien-Klincksieck, 1986, pour la traduction française.
- BERGER, M., RHEIN, C. 1988. Parc de logements, structures des ménages et division sociale de l'espace en Île-de-France, *Strates*, n° 3.
- BONVALET, C. 1987. Les Parisiens dans leur maturité : origine, parcours, intégration, *Population*, n° 3.
- BONVALET, C., GOTMAN, A. (éd.). 1993. *Le logement, une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan.
- BOUDIMBOU, G. 1993. Stratégie résidentielle des immigrés congolais en France, *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 59-60.
- BOURNE, L. S. 1981. *The Geography of Housing*, Londres, Arnold.
- BRUN, J. 1994. Essai critique sur la notion de ségrégation et sur son usage en géographie dans BRUN J. et RHEIN, C. (éd). *La ségrégation dans la ville*, Paris, L'Harmattan.
- CHAMBOREDON, J.-C., LEMAIRE, M. 1970. Proximité spatiale et distance sociale, *Revue Française de Sociologie*, XI, n° 1.
- COING, H., DRIANT, J.-C. 1993. *Approche comparative de la diversité des marchés locaux de l'habitat. Recherche exploratoire*. Paris, PCA.
- CORCUFF, P. 1995. *Les Nouvelles Sociologies*, Paris, Nathan, coll. 128.
- CORNUEL, D., DURIEZ, B. 1983. *Le mirage urbain. Histoire du logement à Roubaix*, Paris, Anthropos, 1983.
- COURGEAU, D. 1988. *Méthodes de mesure de la mobilité spatiale*, Paris, INED.
- COURGEAU, D. 1995. Mobilité : déménagement et emploi, in ASCHER, F. (éd.), *Le logement en questions*, La Tour d'Aigues, édition de l'Aube, 1995.
- CRIBIER, F. 1989. Itinéraires résidentiels et stratégies d'une génération de Parisiens à deux périodes de leur vie, *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 41.
- CURCI, G. 1991. Portrait du locataire, *Économie et Statistique, le logement*, n° 240.
- DEGENNE, A., FORSE, M. 1994. *Les Réseaux sociaux. Une analyse structurale en sociologie*. Paris, Armand Colin.
- DEMANGEON, A. 1921. L'habitation en France. Essai de classification des principaux types, *Annales de Géographie*.
- DRIANT, J.-C. 1995. *Les marchés locaux du logement*, Paris, Presses des Ponts et Chaussées.
- DUBAR, C. 1995. *La socialisation. Construction des identités sociales et professionnelles*, Coll. U, Paris, A. Colin.
- DURKHEIM, E. 1895. *Les règles de la méthode sociologique*, Paris, Alcan ; Paris, Champs Flammarion, 1988.
- ELIAS, N. 1993. *Engagement et distanciation, Contributions à la sociologie de la connaissance*, Paris, Fayard pour la traduction française, et aux éditions Fayard Pocket, 1995.



- KESTELOOT, C. 1986. Les dimensions historiques et structurelles de la différenciation sociale de l'espace urbain : l'exemple bruxellois, *Espace, Populations, Sociétés*, n° 1.
- LAHIRE, B. 1996. La variation des contextes en sciences sociales, *Annales HSS*, n° 2, mars-avril
- LANSING, J. B., CLIFTON, C., MORGAN, J. N. 1969. *New Home and Poor People : a Study of Chains of Moves*, Ann Arbor, University of Michigan Press.
- LEBRAS, H., CHESNAIS, J.-C. 1976. Cycle de vie et âge des habitants, *Population* n° 2.
- LELIEVRE, E. 1989. Bilan des connaissances sur la mobilité résidentielle au cours du cycle de vie, *Stratégies résidentielles*, BONVALET C. et FRIBOURG A.M. éditeurs, Colloque et congrès, n° 3.
- LELIEVRE, E. 1992. Mobilité résidentielle en France : observation et analyse, le point de vue du démographe, *La ville en mouvement : habitat et habitants*, LELIEVRE E. et LEVY-VROELANT C. éd., Paris, L'Harmattan.
- LEVY, J.-P. 1992. Les situations locales de l'habitat : une méthode d'analyse, *L'Espace Géographique*, n° 1.
- LEVY, J.-P. 1992. La mobilité résidentielle dans le contexte local de l'habitat. Une approche comparative en France. dans LELIEVRE E. et LEVY-VROELANT C. (éd) *La ville en mouvement : habitat et habitants*, Paris, L'Harmattan.
- LEVY, J.-P. 1993. L'habitat influe-t-il sur la mobilité ? La mesure de la mobilité résidentielle en France, *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 59-60.
- LEVY, J.-P. 1995. Les dynamiques socio-spatiales des marchés immobiliers, *Revue d'Économie Régionale et Urbaine*, n° 3.
- LEVY-VROELANT, C. 1995. Sept immeubles et leurs habitants (1830-1954), Communication présentée au colloque *Les pratiques de la ville*, CRH, Nanterre, 21-22 septembre 1994, à paraître en 1998.
- LOUVOT, C. 1992. De la location à la propriété : le parc de logements se redistribue, *Economie et statistique*, n° 251.
- MICOUD, A. 1974. *Le fonctionnement de la mobilité résidentielle intra-urbaine, application à l'agglomération stéphanoise*, Saint-Étienne, CRESAL.
- RHEIN, C. 1994. La ségrégation et ses mesures dans BRUN J. et RHEIN C. (éd). *La ségrégation dans la ville*, Paris, L'Harmattan
- RUIZ, H. N. 1981. *Les chaînes de logement dans le Valenciennois*, Villeneuve d'Ascq, CERPEAU.
- SCHARPE, C. A. 1978. New Constructions and Housing Turnover Vacancy Chains in Toronto, *The Canadian Geographer*, vol 22, n° 2.
- SORRE, M. 1952. *Fondements de la géographie humaine. Tome 3 : L'habitat*, Paris, A. Colin.
- SOULIGNAC, F. et al. 1995. *Construction neuve et déménagements en chaîne*, Paris, IAURIF.
- TRIBALAT, M. 1996. Chronique de l'immigration, *Population*, n° 1, 1996.
- VANDEKERCKOVE, L. et al. 1995. Dépenses de logement et comportements résidentiels en 1988 et 1992 Consommation et modes de vie n° 77-78, *INSEE Résultats*, Paris, INSEE.
- VIDAL de la BLACHE, P. 1921. *Principes de Géographie Humaine*, Paris, A. Colin.

JEAN-PIERRE LEVY



WATSON, C. J. 1974. Vacancy Chains, Filtering, and the Public Sector, *Journal of the American Institute of Planners*, n° 5.

WHITE, H. C. 1971. Multipliers, Vacancy Chains, and Filtering in Housing, *Journal of the American Institute of Planners*.