



**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<sup>e</sup> siècle et de la première moitié du XX<sup>e</sup> 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).





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 débattera 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



Burgess, H. Hoyt<sup>2</sup> souligne que *la construction de nouveaux logements dans la périphérie urbaine a permis d'attirer des ménages qui occupaient auparavant les logements anciens du centre de la ville. Elle a ainsi contribué à produire une chaîne de mobilité qui a touché tous les groupes sociaux. Au final, les maisons centrales anciennes et bon marché soit ont été réoccupées par des ménages pauvres, soit sont restées vides* (Hoyt, 1939, cité dans Forrest et Murrie, 1994, p. 276)<sup>3</sup>. L. S. Bourne précisera ce modèle au début des années 80 en montrant que le modèle concentrique organisé autour des centres-villes présenté par Burgess supposait une croissance de la population, une amélioration des revenus d'une partie des ménages, mais également le vieillissement du stock de logements dans chacun des anneaux. Ces trois éléments expliquaient que les différentes zones étaient successivement occupées par des groupes sociaux aux revenus décroissants. Le fonctionnement du modèle, écrit Bourne, implique donc qu'il existe d'une part une relation entre la demande en logement des ménages et leur revenu, et d'autre part *que les ménages aux hauts revenus préfèrent des logements neufs aux logements anciens, mais aussi la banlieue à l'accessibilité. De plus, il supposait que les logements perdent de la valeur au fur et à mesure qu'ils vieillissent, et qu'ainsi les ménages à plus hauts revenus se détournent du stock existant pour se diriger vers les constructions neuves. Par conséquent les logements, dépréciés avec l'âge, réduisent les flux antérieurs des ménages aisés, et encouragent les arrivées des ménages les moins riches. Les nouvelles constructions sont donc tout à la fois une composante essentielle de l'évolution des conditions résidentielles et du renouvellement de l'occupation du parc immobilier* (Bourne, 1981, p. 149) <sup>4</sup>.

Dans un ouvrage rédigé en 1939 pour la *Federal Housing Administration*, Homer Hoyt insistait sur le déplacement des populations centrales induites par le développement des logements neufs à la périphérie. Ce simple constat suffisait à montrer que les mobilités résidentielles liaient entre eux les différents segments du marché immobilier. Hoyt n'insistait que sur le rapport centre/périphérie, lui-même révélateur d'un lien entre les logements neufs et la libération des fractions anciennes et dévalorisées du parc immobilier, mais il était aisé de pousser plus loin la logique. Les ménages qui réoccupaient les logements libérés par les couches aisées avaient eux-mêmes libéré des logements et avaient peut être permis de générer le renouvellement du peuplement d'autres secteurs. Si ce processus n'est pas sans rappeler les mécanismes d'invasion, expansion et concentration étudiés par Park, Burgess et Mac Kenzie, il s'en distinguait dans la mesure où il permettait de donner, à travers les logements, un support physique à ces mécanismes : de ce fait il offrait la possibilité de les vérifier de façon empirique.

2. Par commodité, il est convenu d'intégrer Homer Hoyt parmi les auteurs de l'École de Chicago, car son modèle de développement urbain est très influencé et en fait assez proche de celui proposé par Ernest W. Burgess. Cependant Hoyt était économiste et ne faisait pas partie du département de sociologie de l'université de Chicago. Il fut jusqu'en 1941 « économiste principal au logement » à la Federal Housing Administration (FHA), l'agence fédérale chargée d'intervenir sur le marché immobilier. Il dirigea ensuite son propre bureau d'étude, mais l'on verra plus loin que son modèle continua à influencer durant de longues années les interventions de l'agence. Pour plus de détails voir Henrika Kuklick (1995).
3. Traduit par nos soins. On trouvera une traduction légèrement différente de ce passage dans Henrika Kuklick, 1995, page 352.
4. Traduit par nos soins.

Dans une période de forte croissance urbaine, les conclusions de Burgess et Hoyt ont marqué idéologiquement les premières interprétations du processus d'affectation des logements. Au-delà d'une observation empirique, les premières applications visaient surtout à montrer que les constructions pour les catégories aisées de la population pouvaient profiter, en dernier ressort et du fait du mécanisme de libération-réoccupation, aux couches les plus pauvres. Cette vision stéréotypée et libérale du *filtering process* a eu, jusqu'au début des années 70, des effets dévastateurs sur les opérations et les investissements de la *Federal Housing Administration* dans Chicago et sa banlieue.

Henrika Kuklick décrit sans complaisance les interventions des urbanistes et des économistes de l'Agence Fédérale durant cette période. Traduite en termes bureaucratiques, écrit-elle, l'approche évolutionniste des théoriciens de l'école de Chicago a permis de justifier *scientifiquement* des investissements affectés en faveur d'une « élite fonctionnelle » qui sert ainsi de « groupe de référence » à une société. Ce groupe est censé déclencher le changement social en persuadant les autres de suivre. *Puisque l'élite donne sa préférence aux styles architecturaux et aux quartiers, quels qu'ils soient, qui sont à la dernière mode, on peut concevoir que les qualités structurelles des logements n'aient pratiquement plus d'importance pour déterminer leur valeur dans les secteurs du marché où les prix sont élevés. En conséquence, les gens aisés sont inexorablement tirés vers les banlieues, retournant rarement dans des quartiers autrefois valorisés et il est économiquement impossible de construire des logements neufs dans les quartiers plus anciens des villes* (Kuklick, 1995, p. 352). Les opérateurs ont ainsi délaissé le centre-ville. En prenant un minimum de risques financiers, ils ont concentré leurs investissements sur les secteurs supérieurs du marché immobilier, tout en justifiant, par la théorie du *filtering process*, le manque de programmes en faveur des populations les plus défavorisées. Loin de lutter contre la discrimination raciale et le déclin des centres-villes dénoncés par les travaux des sociologues de Chicago, cette politique les a entretenus, ce qui a eu ainsi pour effet de pérenniser et de légitimer les interventions sélectives.

On pourrait s'interroger sur le bien-fondé d'une réflexion basée sur un concept qui fut en son temps dévoyé, notamment *en consacrant une stratégie professionnelle viable pour le bureaucrate en tant que tel en justifiant les relations privilégiées des fonctionnaires avec des clients puissants, en leur permettant de négocier la perpétuation de leur survie professionnelle* (Kuklick, 1995, p. 366). On peut cependant objecter que ce jugement sans appel n'est pas applicable en tous lieux et à tous les fonctionnaires travaillant sur le logement. Par ailleurs, au fil des études, cette vision idéologique et libérale du processus fut peu à peu invalidée, mais la méthode continua à être utilisée. Certes, ces différents résultats ne modifièrent pas les objectifs des décideurs de la *Federal Housing Administration*. Mais, s'il existe un intérêt constant pour le concept de *filtering process* et les méthodes qui lui sont liées, c'est parce qu'ils peuvent aussi être largement déconnectés de ce point de vue idéologique et représenter un outil de connaissance.

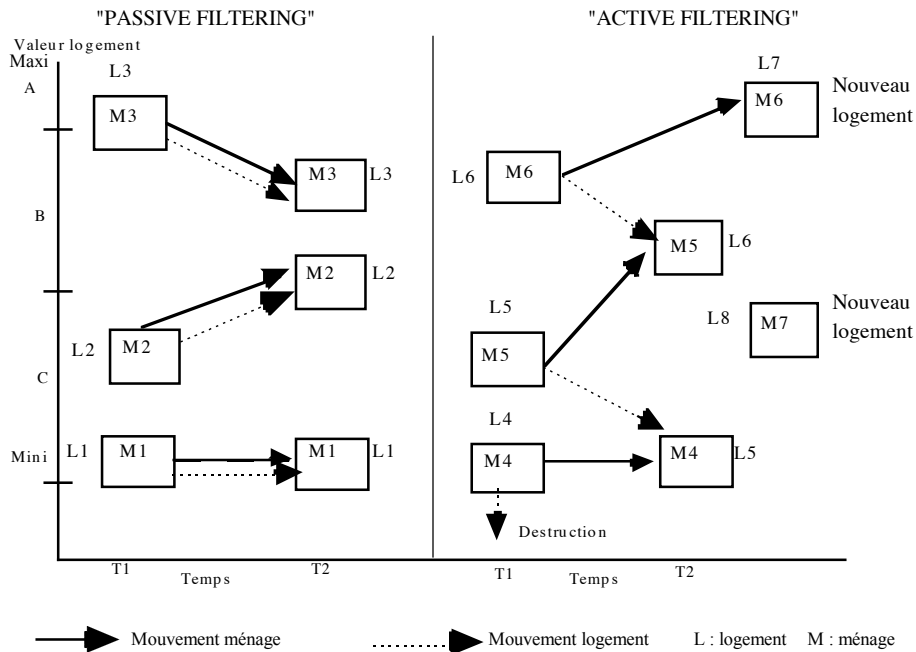
En premier lieu le concept de *filtering process* fournit un cadre théorique pour étudier les interpénétrations entre les sous-marchés du logement ; il a donc été logiquement utilisé par nombre de chercheurs étudiant l'économie spatiale du logement, et notamment par les géographes anglo-saxons. En second lieu, le constat que, par les effets de chaîne, la construction d'un logement peut profiter à plusieurs ménages





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.



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





Les démographes qui utilisent l'analyse biographique pour étudier les interactions entre les événements familiaux et la mobilité résidentielle ne distinguent pas, ou peu, les mobilités selon les distances parcourues. En France, deux enquêtes biographiques réalisées par l'INED en 1981 et 1986 auprès des générations 1911-1935, ont permis de faire progresser sensiblement la connaissance sur ces interactions. Les recherches qui en sont issues ont beaucoup apporté à la compréhension du comportement résidentiel des ménages en montrant qu'il existe une relation entre les grandes phases du cycle de vie et la mobilité résidentielle (Bonvalet, 1987 ; Courgeau, 1988 ; Cribier, 1989). Comme le souligne Éva Lelièvre, *la mobilité résidentielle est en partie liée à la multiplication des événements familiaux* (1992, p. 28). Plus ces événements seront nombreux, plus l'on déménagera, car il est nécessaire d'ajuster les conditions d'habitation à la taille de la famille. Ainsi, à 45 ans, les célibataires français sont les moins mobiles en ayant connu en moyenne 2,1 logements, au même âge les couples mariés une fois en ont connu trois, tandis que les divorcés et les remariés ont occupé à 45 ans près de quatre logements en moyenne (Lelièvre, 1992).

Il est donc aujourd'hui acquis, et ces différents travaux y sont pour beaucoup, que la mobilité résidentielle s'inscrit dans un parcours. Elle est de ce fait composée de différentes séquences. Cependant, les caractéristiques du parc de logement restent curieusement ignorées par la plupart des enquêtes biographiques. De ce fait, si plusieurs recherches ont mis en évidence l'existence d'une relation entre la mobilité et l'évolution du stock de logements, plus rares sont celles qui s'interrogent sur la façon dont ces parcours sont structurés par l'offre immobilière. En d'autres termes nous savons peu de choses sur la façon dont les différents types d'habitat participent à la construction des séquences qui constituent le parcours résidentiel des ménages. Sur ce point, et malgré son importance dans les processus de peuplement résidentiel, nous sommes plus riches en questions qu'en certitudes. La difficulté à mettre en œuvre des travaux dans ce domaine vient peut être de la complexité de la question elle-même. En effet, l'étude des relations entre les parcours résidentiels et la structure du parc devra passer par l'élaboration de concept et la mise en œuvre de méthodes permettant de situer le type d'habitat dans la trajectoire résidentielle des ménages.

### **3. 2. TRAJECTOIRE RESIDENTIELLE ET POSITIONS SOCIO-RESIDENTIELLES**

On entend par trajectoire résidentielle la direction du parcours résidentiel du ménage. Cette trajectoire est orientée par les différentes séquences qui composent le parcours résidentiel des ménages. Chaque séquence se distingue de la précédente par un changement de résidence (mobilité active), ou par un changement dans les caractéristiques d'occupation d'une même résidence (mobilité passive). Mais, et nous l'évoquions dans la description du schéma du processus d'affectation proposé par Bourne, pour savoir si une trajectoire résidentielle est descendante, neutre ou ascendante, il faut connaître les positions de chacune de ces séquences. Il est cependant difficile de relier les caractéristiques de tel ou tel type d'habitat à une position socio-résidentielle de l'occupant. Le fait que cette relation existe ne fait pas de doute, et l'ensemble des travaux portant sur les modes de vie et l'habitat sont là









der si derrière cette finesse de l'analyse ne se cache pas l'illusion de trouver la règle générale applicable à tous les sites et aux niveaux supérieurs.

Face à cette tendance nous reprendrons à notre compte les propos de Norbert Elias s'interrogeant sur la validité des modèles forgés par les sciences exactes pour rendre intelligibles les processus sociaux. *Ces problèmes ne pourront commencer à recevoir de solution que si l'on comprend bien que les unités observées possèdent des particularités impossibles à déduire de celles de leur partie* (1995, p. 46). Appliqué à l'espace socio-résidentiel, cela revient à dire que chaque niveau possède des particularités et une autonomie qui ne remet pas en cause la particularité et l'autonomie du niveau qui lui est supérieur. Plutôt que de penser en règle générale, il vaudrait mieux envisager les positions socio-résidentielles comme résultant de processus qui prennent sens dans chaque lieu et à chaque niveau auquel nous pouvons les caractériser<sup>5</sup>. Il ne s'agit pas là de poser la diversité comme règle générale, mais plutôt, comme le souligne Y. Grafmeyer présentant les processus de ségrégation proposés par Thomas Schelling dans la *Tyrannie des petites décisions*, de saisir *la nature de l'enchaînement causal qui produit ces formes de séparation physique* (Grafmeyer, 1994b), à chacun des niveaux pertinents pour l'analyse pourrions-nous ajouter. Pour ce qui nous importe ici, cela amène à considérer que, quel que soit le niveau où il est observé, le peuplement résidentiel relève d'un processus provoqué par la dynamique conjointe des évolutions du stock de logements et des mobilités résidentielles des ménages. Plutôt que de considérer ces dynamiques de façon isolée, il est donc nécessaire de les aborder comme producteur d'un seul et même enchaînement causal. C'est dans ce cadre qu'il faut voir tout l'intérêt de la méthode des chaînes de vacance de logement.

#### 4. LES DYNAMIQUES CONJOINTES

Parmi les différentes interactions contenues dans le concept de *filtering process*, la plus originale est sans conteste celle qui lie les mobilités résidentielles entre elles. Cette interaction est présentée clairement dans le schéma de Bourne à travers les mobilités résidentielles en chaîne entraînées par l'introduction d'un nouveau logement dans l'espace socio-résidentiel. Mais les indicateurs usuels pour mesurer le renouvellement et les concentrations des populations ne sont plus opérants, dès lors que l'on tente de les approcher à partir de l'évolution du stock de logements et des chaînes de mobilité des ménages. Il est donc nécessaire de se référer à des méthodes et des indicateurs originaux permettant de saisir et d'interpréter cette dynamique conjointe. Bien que peu utilisée dans le développement de cette problématique, la méthode des chaînes de vacance des logements peut, dans ce cadre, se révéler d'une grande utilité.

5. Ce point de vue n'est pas très éloigné de celui de Bernard Lahire lorsqu'il s'interroge sur la signification du contexte dans les sciences sociales : *Le contexte construit est donc susceptible de variations selon les théories du social, et le contexte propre à une construction particulière de l'objet peut devenir à son tour le fait à expliquer dans le cadre d'une autre variation de l'objet. Plutôt que de se plaindre de cette variabilité, on peut considérer au contraire que c'est l'invention sans cesse renouvelée des contextes pertinents qui produit les effets de connaissance les plus intéressants dans les sciences sociales.* (1996, p. 395).





renouvellement de la population urbaine ; la seconde raison est plus technique, les décès ou les départs vers l'extérieur de l'aire d'étude étant difficilement repérables, les enquêtes se sont naturellement portées vers les chaînes initiées par les opérations de construction connues.

La première application de la méthode de chaîne de vacance des logements a été réalisée en 1949 par Firestone (1951) au sein de cinq agglomérations canadiennes dont Montréal et Ottawa. Par la suite on relève une quinzaine d'études de ce type pour la plupart effectuées au Canada, aux États-Unis et en Angleterre. Les plus ambitieuses d'entre elles furent réalisées en 1969 par Lansing qui a remonté les chaînes sur l'ensemble du territoire des États-Unis, en 1974 par le « Greater London Council » pour une étude portant sur l'ensemble du territoire anglais, et enfin plus récemment, en 1989, par Forest et Murie (1994) qui étudièrent les chaînes dans six agglomérations du Sud-Est de l'Angleterre. Pourtant, ce n'est que tardivement, au début des années 80, que la méthode fut introduite en France sous l'impulsion du Ministère de l'Équipement qui confia à un bureau d'étude, le CERPEAU, la réalisation d'une enquête de chaînes de vacance générées par la construction de 180 logements aidés dans le Valenciennois (Ruiz, 1981). Après quelques applications à l'échelle communale, la méthode fut reprise en 1993 par l'IAURIF, toujours sous l'impulsion du Ministère de l'Équipement, qui reconstitua sur l'ensemble de la région parisienne les chaînes générées par la construction de 900 logements en accession à la propriété, en locatif privé et locatif aidé (Soullignac *et al*, 1995).

Les remontées de chaînes établies par entretiens sont cependant longues et coûteuses à mettre en œuvre. Elles sont aussi très difficiles à réaliser, car une non-réponse de l'un des ménages enquêtés, un énoncé d'adresse trop imprécis, impliquent que l'on ne puisse remonter la totalité de la chaîne. De ce fait les taux de chute sont, quelles que soient les méthodes utilisées, très importants. Mais il y a plus, la reconstitution des chaînes de vacance de logements par entretiens ne permet de saisir qu'une partie des dynamiques en œuvre, parce qu'elle impose de ne délimiter que les chaînes induites par une fraction des constructions neuves et néglige toutes les autres. Or, les mécanismes sont globaux, et l'on peut imaginer une multitude de filières générées par nombre de constructions neuves, mais aussi par des départs et des décès. Face à ces problèmes, H. C. White proposa en 1971 une méthode de simulation permettant de reconstituer ces mouvements par l'intermédiaire des chaînes de Markov.

À l'époque, cette méthode était déjà utilisée pour simuler les mouvements des individus dans les filières du marché du travail. Appliquée aux vacances de logement, elle consiste à créer une base de données se présentant sous la forme d'une matrice carrée, qui reconstitue une partie des séquences de chaînes à travers les mouvements de sortie et d'entrée dans les différents segments de parc. Cette matrice permet de calculer les probabilités pour qu'un logement d'un segment de parc donné soit réoccupé par un ménage provenant du même ou d'un autre segment. En appliquant ces probabilités on reconstitue une première fois les observations d'affectation. La simulation permet alors de déterminer une offre secondaire de logements provoquée par les libérations. On applique à l'offre secondaire les mêmes probabilités que l'offre primaire, et ainsi de suite jusqu'à ce que le nombre de logements à réaffecter soit inférieur à un. Ainsi, il est possible de reconstituer l'ensemble des



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 PEUPEMENT 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



et les occupants actuels. Ces deux histoires peuvent être reliées à la transformation de la structure du parc de logements et aux chaînes de mobilité des ménages. On peut ainsi étudier le peuplement à travers des filières résidentielles, que l'on peut interpréter à partir des relations entre la transformation du parc immobilier et les logiques résidentielles des ménages.

Mais dans la pratique, la plupart des travaux sur les chaînes de vacance visent à saisir le marché local du logement. De ce fait, et on peut le regretter, rares sont ceux qui intègrent les pratiques résidentielles des ménages aux processus mis en évidence. Les indicateurs les plus usuels utilisés dans ces démarches peuvent cependant être lus à travers cette problématique. Qu'ils relèvent de la méthode par entretiens ou des modèles de simulation, ces indicateurs sont de même nature, pour l'essentiel ils portent sur la fluidité des mouvements et la plasticité du parc.

Les indicateurs portant sur la fluidité concernent en premier lieu la longueur des chaînes. Ils visent à connaître le nombre de déménagements induits par la libération ou la construction d'un logement situé en début de chaîne. En 1978, C. A. Sharpe a dressé un tableau comparatif des longueurs de chaîne établi à partir des principales applications de la démarche, et ceci indépendamment de leur aire d'observation. On y voit que les longueurs de chaînes varient entre 1,3 (tous les trois logements créés environ quatre ménages sont logés) et 2,5 (tous les deux logements créés cinq ménages bougent). Ces résultats corroborent ceux issus des principales applications françaises qui, sans simulation et redressement, mettent en évidence des longueurs variant entre 1,3 et 1,95.

Ces longueurs apparaissent indépendantes de l'aire d'étude, c'est-à-dire que ce n'est pas le niveau d'observation le plus large qui donne forcément les longueurs de chaîne les plus grandes. Françoise Soullignac (1995) constate, à partir d'une reconstitution des chaînes sur l'ensemble de l'Île-de-France, que la faiblesse des longueurs vient en grande partie de la difficulté à constituer une base de données fiables. En pondérant les chaînes non abouties par le résultat des chaînes abouties elle trouve ainsi des résultats pouvant, pour certains secteurs de parc, varier du simple au double. Il est également vrai que les résultats des simulations des chaînes de Markov donnent en général des longueurs plus importantes. Mais ce constat ne suffit pas à expliquer la faible sensibilité des longueurs au niveau d'observation, dans la mesure où toutes les enquêtes subissent d'importants taux de chute. Sharpe explique cette insensibilité par l'existence d'autres facteurs venant interférer sur la longueur des chaînes comme la croissance du site observé, le taux d'immigration ou le taux de décohabitation ; nous y reviendrons.

Si les longueurs varient peu selon l'échelon d'observation, en revanche elles apparaissent très sensibles aux caractéristiques du parc générant les effets de chaînes. Quelle que soit la période étudiée ou le site, quelle que soit la méthode d'observation, les résultats font le constat que les grands logements produisent des chaînes plus longues que les petits, et s'accordent sur le fait que l'accession à la propriété provoque des chaînes plus longues que le parc en location<sup>6</sup>. En ce qui

6. Par exemple en Île-de-France en résultat pondéré, on trouve une longueur de 3,92 pour les chaînes générées par les logements de quatre et cinq pièces, et une longueur de 1,69 pour celles générées par les logements de une et deux pièces. Les chaînes générées par les logements en accession à la



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



empêcher une mobilité locale de se développer ; mais, un faible attrait de la population locale pour son contexte marqué socialement le site et le rend peu attractif pour des ménages qui n'y habitent pas.

À l'aide de ces deux indicateurs, la plupart des études sur les chaînes de vacance de logement se sont attachées à observer le degré de plasticité du parc, c'est-à-dire à mesurer le degré des échanges entre les différents segments d'habitat. L'enjeu était de comprendre si les processus en chaîne permettaient aux ménages d'améliorer leur condition d'habitation. Sur la base des travaux réalisés sur d'autres sites et de l'application qu'il avait lui-même réalisée à Toronto, Sharpe concluait en 1978 que *les résultats des recherches sur les chaînes de vacance remettent en question ce qui est généralement admis, à savoir qu'une offre de nouveaux logements permettrait indirectement une amélioration des conditions d'habitation des ménages à faibles revenus et des minorités ethniques* (page 137).<sup>7</sup> Par « nouveaux logements », Sharpe entend les logements neufs et coûteux en accession à la propriété, et il constate à partir de son application que les chaînes les plus longues sont initiées par les logements aux coûts les moins élevés. D'autres travaux plus récents s'accordent sur le même constat. Ainsi, Forrest et Murie montrent, à partir d'une observation des chaînes réalisées en 1989 dans six sites du Sud-Est de l'Angleterre, que *les nouveaux logements* (en accession à la propriété) *ont engendré une chaîne de mouvement qui s'est maintenue de façon quasi exclusive au sein du secteur de l'accession à la propriété, et n'a pas eu d'interaction avec le secteur locatif*, plus loin ils constatent encore que *les similarités entre ceux qui se trouvent dans les logements neufs et les logements libérés étaient plus évidentes que les différences. La proportion de chefs de ménages exerçant une profession libérale ou étant cadre est restée relativement constante dans les différentes séquences des chaînes* (page 281)<sup>8</sup>. Enfin, dans une application encore plus récente réalisée en 1993, Françoise Soullignac constate au sujet des chaînes initiées à partir de la construction neuve en Île-de-France que *c'est dans l'accession que le recrutement est le plus composite et dans le locatif privé qu'il est le plus homogène. Dans ce dernier cas, la grande majorité des candidats circule à l'intérieur de ce même secteur, tandis qu'un peu plus du tiers des ménages qui se dirigent vers une HLM occupaient déjà un logement social auparavant. (...) C'est dans le PAP (accession aidée) que la part de l'accession antérieure est la plus faible. (...) Et c'est dans l'accession privée que le recrutement HLM est le plus faible. La perméabilité entre les secteurs n'efface donc pas la séparation entre circuit à dominante sociale et circuit à dominante privée* (Soullignac, 1995, p. 28). Ces résultats montrent ainsi qu'au-delà des caractéristiques propres à chacun des sites, les filières des chaînes sont très cloisonnées. Les caractéristiques socio-résidentielles des occupants des logements de début de chaînes pré-déterminent ainsi celles des ménages impliqués dans les filières de chaînes que leur mobilité a créées.

7. Traduit par nos soins.

8. Traduit par nos soins.

#### 4. 3. APPORTS ET LIMITES DE LA METHODE : UNE NOUVELLE LECTURE DES DYNAMIQUES DU PEUPLEMENT RESIDENTIEL

En interprétant les indicateurs dans une perspective visant à associer les structures du parc et ses dynamiques avec les logiques résidentielles des ménages, nous constatons bien qu'en tout état de cause ce sont ces logiques qui vont donner sens aux processus en chaîne, et même qu'elles les pré-déterminent. Sans ces informations, il est difficile d'interpréter des longueurs et des arrêts de chaîne. Les travaux réalisés sur la question montrent que les parcours résidentiels des ménages structurent les processus en chaîne, et que la séquence résidentielle et les caractéristiques des ménages entrant dans le logement générateur de chaîne vont influencer la longueur de la chaîne et les caractéristiques des ménages qui vont y participer. Il semble bien qu'une chaîne entamée par des ménages aisés aura peu de chance d'aboutir, en fin de course, à une occupation d'un jeune ménage appartenant aux catégories populaires. Cependant, le cloisonnement des filières n'implique pas forcément la stabilité des conditions résidentielles des ménages. Au fur et à mesure des déménagements, les logements peuvent être plus grands, les ménages peuvent passer d'un statut de locataire à un statut de propriétaire par exemple. Mais ces modifications s'exercent dans la plupart des cas sans modifier la position socio-résidentielle des ménages par rapport aux autres ménages situés dans les mêmes séquences de leur parcours, mais agissant dans une filière de mobilité distincte. Il est donc possible d'associer des filières de chaînes aux positions des ménages dans l'espace socio-résidentiel. Ces filières et ces positions sont néanmoins contraintes par le contexte local. Les mobilités impliquées dans les chaînes vont participer à la construction du contexte social local et ainsi agir sur les caractéristiques des ménages qui vont participer aux chaînes de mobilité à venir. Nous sommes face à un système interactif où les chaînes de mobilité participent à la construction du contexte et, en retour, le contexte contraint les chaînes de mobilité.

Ces constats invalident les trois critères nécessaires à l'utilisation des chaînes de Markov ou du modèle de Léontief. Les hypothèses d'utilisation de ces modèles ne peuvent être vérifiées, essentiellement parce que les probabilités de libération sont affectées à des secteurs définis à partir des caractéristiques physiques des logements, ou bien de la localisation du logement dans l'espace géographique, et non pas à partir des caractéristiques des occupants. Ainsi, nous avons vu que des logements morphologiquement identiques peuvent être occupés par des ménages n'ayant ni les mêmes caractéristiques, ni les mêmes comportements de mobilité : les probabilités de libération varient donc selon la nature de l'occupation (hypothèse d'homogénéité). De ce fait également, la probabilité de libération d'un secteur-logement peut varier à chacune des périodes de simulation, car tout dépend des caractéristiques des ménages qui viendront occuper les logements libérés (hypothèse de stabilité). Enfin et surtout, les caractéristiques et la position du logement dans le parcours résidentiel du ménage situé au premier niveau de la chaîne structurent les caractéristiques et les longueurs des filières de mobilité. L'hypothèse markovienne







cloisonnées. Elles prédéterminent 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 influence-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*.