DYNAMIQUES DU PEUPLEMENT 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 prédéterminent 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 XIXe siècle et de la première moitié du XXe 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 socialisation[1]. 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'Ecole 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 débattra 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[2] 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)[3]. 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) [4].

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'Ecole 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

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*

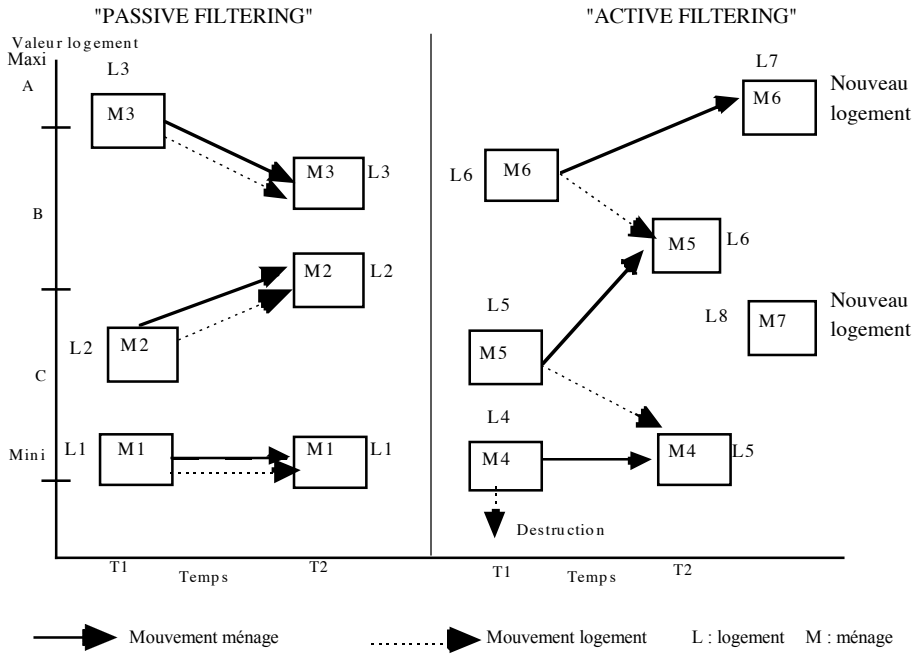
Les modèles de Burgess et Hoyt sont très influencés par le contexte nord-américain, et la question a déjà été longuement débattue. Mais l'on voit bien leurs implications dans le domaine de l'habitat, car ils mettent l'accent sur les interdépendances entre les « dynamiques du stock de logements », stock 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-

ment de position dans lequel ils sont, en quelque sorte, plus actifs. Le schéma de Bourne montre ainsi comment l'introduction d'un logement nouveau dans l'aire du marché peut provoquer une chaîne de mobilité résidentielle qui, couplée aux évolutions des valeurs des logements, aboutit à un renouvellement du stock de logements, mais aussi à une redistribution des occupations des logements.

Ce schéma n'est pas qu'une présentation « technique » du processus d'affectation des logements, car il explicite de façon claire les dynamiques en œuvre dans le mécanisme du peuplement résidentiel.

En premier lieu il montre que les positions résidentielles des ménages sont relatives. Elles se déterminent les unes par rapport aux autres. Un changement de position ne peut être interprété valablement sans une information sur la position résidentielle antérieure du ménage, qui, elle-même, ne peut être identifiée sans une vision d'ensemble des positions résidentielles dans l'aire où ces mécanismes se produisent. Pour analyser les dynamiques dans le peuplement résidentiel, il est donc utile d'avoir une vue globale des positions, et de disposer d'indicateurs permettant de les marquer. Dans son schéma, Bourne opte pour un indicateur économique, la valeur du logement, mais on peut aussi bien imaginer un marquage reposant sur des indicateurs plus sociaux ou démographiques et davantage liés à l'occupation des logements. Nous y reviendrons.

En second lieu, le schéma de Bourne décrit efficacement la façon dont le renouvellement de l'occupation des logements est généré par les interactions entre les mobilités des ménages et l'évolution du stock de logements. De plus, on voit que les mobilités résidentielles en chaîne créent aussi des interactions entre chacune des mobilités résidentielles.

Le processus de renouvellement de l'occupation du parc repose donc sur une série d'interactions, celles qui concernent les positions résidentielles, celles qui touchent aux flux des ménages et au stock de logements, celles enfin qui affectent les mobilités résidentielles entre elles. En ce sens le peuplement résidentiel est un système qui nécessite d'être abordé dans sa globalité et, en dépassant le schéma de Bourne, d'aller vers une vue plus interactive de ces dynamiques. Mais, au préalable, et sans perdre de vue le fait qu'elles sont liées, il est utile de dresser un rapide bilan des connaissances en considérant chacune de ces dynamiques de façon disjointe.

2. LES VARIATIONS DU PARC

Le stock de logements est loin d'être un élément statique car il est traversé par de multiples transformations.

2. 1. *DYNAMIQUES DANS LE PARC*

La plus visible de ces transformations est bien sûr la construction de logements qui participe à la sédimentation du parc immobilier. Dans la plupart des villes ces évolutions marquent l'espace urbain et aident à spécifier les différents quartiers à partir d'indicateurs morphologiques (les quartiers anciens, les quartiers d'habitat social, les quartiers pavillonnaires etc.), tout cela est bien connu. Mais d'autres transformations, sans être aussi visibles, n'en demeurent pas moins des facteurs majeurs d'évolutions du stock. La réhabilitation des immeubles peut ne concerner

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'économique 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 à 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) à 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

sont produites en France ces récentes années, et il nous semble important de les souligner.

Depuis une vingtaine d'années environ, disons depuis l'installation durable de la crise économique, la mobilité résidentielle décroît en France comparée à ce qu'elle était durant la période d'expansion. Si elle remonte légèrement depuis le milieu des années 80, elle n'atteint pas des taux comparables aux périodes précédant la crise. Cette baisse touche de façon inégale les groupes socio-démographiques, et elle est variable selon la distance parcourue pour déménager. Ainsi, la baisse de la mobilité locale a surtout touché les groupes aux âges élevés, la baisse de l'attraction lointaine a surtout affecté les jeunes et les classes d'âge actives.

On savait déjà, grâce aux enquêtes de l'INSEE, que la mobilité résidentielle était largement tributaire de la vie familiale et professionnelle. Ces enquêtes avaient également permis de relever que la mobilité lointaine était surtout motivée par des raisons professionnelles, tandis que la mobilité proche, et notamment celle qui s'exerce dans la même commune, était due aux conditions d'habitation, elles-mêmes souvent liées aux évolutions de la famille. Cette connaissance du phénomène relève cependant d'analyses de données transversales. Or, depuis une quinzaine d'années, sous l'impulsion des démographes de l'INED notamment, la mise en place d'analyses biographiques a permis de replacer la mobilité résidentielle dans une perspective longitudinale et de la mettre en interaction avec les différents éléments qui ont marqué la vie des individus ou des familles.

En ce qui concerne la mobilité lointaine, les résultats de l'enquête « carrière et mobilité » de l'INSEE avaient déjà montré de fortes liaisons entre la mobilité sociale et la mobilité géographique. On y constatait que les individus les moins mobiles professionnellement l'étaient aussi spatialement. Les groupes à faible mobilité représentaient plus de 70% des individus enquêtés, le groupe à forte mobilité 11%, encore fallait-il considérer que la plupart d'entre eux ont été stabilisés dès l'âge de trente ans (Goux, 1991). En utilisant des enquêtes sur panel réalisées par l'INSEE et des enquêtes rétrospectives réalisées par l'INED, Daniel Courgeau a complété ces résultats dans une recherche récente. Son étude met en évidence *une dépendance réciproque entre mobilité spatiale et professionnelle : la mobilité géographique influe sur la mobilité professionnelle à venir, de même que, réciproquement, les événements professionnels du passé influent sur la mobilité spatiale* (Courgeau, 1995, p. 153). Mais il constate aussi que les liens entre les deux mobilités sont devenus plus complexes dans les périodes récentes. Ainsi, en s'intéressant au chômage des couples, Daniel Courgeau souligne que *si la migration entraîne plus souvent que chez les sédentaires le chômage ou l'inactivité, elle ne réduit pas chez eux leurs chances de retrouver un emploi et même, chez les hommes, elle l'augmente* (1995, p. 165).

Mais ces différents travaux excluent de leur champ d'étude la mobilité locale. De ce fait, les rapports entre la mobilité sociale et la mobilité résidentielle, proche ou lointaine, restent méconnus. Il apparaît cependant qu'en période de crise, et malgré une légère augmentation dans la période 88-93, la mobilité lointaine diminue en faveur de la mobilité proche, et notamment en faveur de la mobilité intra-communale.

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

pour nous le rappeler (Haumont et Segaud, 1989). Mais la position socio-résidentielle peut avoir une signification double.

Elle peut être subjective dans la mesure où les membres du ménage lui donnent sens. Ce sont alors eux qui perçoivent la direction de leur trajectoire en référence aux logements qu'ils auront successivement occupés. De ce point de vue, on pourra constater que la notion d'événement familial qui permet de comprendre les motivations des séquences résidentielles peut avoir des sens très différents selon les sous-populations que l'on étudie (Tribalat, 1996). La notion de trajectoire elle-même peut être perçue de façon très variable, dans la mesure où les référents qui permettent aux individus de déterminer la direction de leur parcours dépendent de leur propre histoire. Plusieurs auteurs ont ainsi montré que les choix résidentiels se déterminaient aussi en fonction des contraintes imposées par le modèle familial (Bonvalet et Gotman, 1993). Dans un autre registre, en étudiant les stratégies résidentielles des immigrés congolais en France, Guy Boudimbou souligne que *beaucoup de ménages construisent leur projet résidentiel en essayant constamment de tenir compte à la fois de l'évolution économique dans le pays d'origine et dans le pays d'accueil* (1993, p. 71-72). Cette double référence témoigne de la capacité d'intégration des immigrés congolais. Elle implique aussi que, pour comprendre les perceptions de leur trajectoire résidentielle, il faut les resituer dans un parcours qui ne se réfère ni complètement aux normes et aux modèles culturels de la société d'accueil, ni complètement aux normes et aux modèles culturels de la société d'origine, mais dans un espace intermédiaire et forcément original.

D'où l'intérêt d'une objectivation de la position socio-résidentielle. Dans ce cas elle se détermine en référence non pas au parcours du ménage ou de l'individu, mais par rapport à l'ensemble des positions socio-résidentielles. Les enquêtes biographiques ne peuvent nous renseigner sur cette question, car la connaissance d'un logement isolé et perçu dans un ensemble ne permet pas de le situer objectivement dans cet ensemble. Il est donc nécessaire de pouvoir situer la position de chacun des logements occupé par le ménage dans un ensemble global de logements. Cet ensemble représente en quelque sorte l'espace socio-résidentiel dans lequel le ménage qui occupe un logement dans telle et telle séquence de son parcours acquiert une position. L'une des manières de réaliser un tel travail serait de désagréger le parc immobilier en fonction de types d'occupation spécifiques, et d'attribuer à chacun de ces types une signification sociale, démographique ou économique. Mais cela ne peut suffire dans la mesure où l'approche doit également être contextualisée.

L'effet de contexte est une question récurrente en sociologie et géographie urbaines. Elle était déjà présente dans le texte fondateur de R. E. Park sur la Communauté urbaine (1925), dans lequel, notent Y. Grafmeyer et I. Joseph, *la ville est la conjonction, en perpétuelle redéfinition, d'une société complexe et d'un espace différencié. (...) Mais cette inscription dans des espaces et des milieux spécifiques renforce à son tour la différenciation globale de la population urbaine, en accentuant chez les individus les particularités du contexte socioculturel local* (1979, p. 35). C'est bien dans cette articulation entre les spécificités de l'espace social et celles de la morphologie urbaine que l'effet de contexte prend une dimension tout à fait particulière lorsqu'il s'agit d'habitat. Héritiers des phases de productions et d'industrialisations urbaines, les types d'habitat ne se distribuent pas de façon homogène dans l'espace géographique, et la structure du parc de logements varie

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 soulignions 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-

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[5]. 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).

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 résidentiels, 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

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 (Soulignac *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 « markovicité », 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 « 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

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 Soulignac (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[6]. 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 Soulignac 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 (Soulignac, 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 marque 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 réalisé 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).[7] 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)[8]. Enfin, dans une application encore plus récente réalisée en 1993, Françoise Soulignac 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* (Soulignac, 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 prédéterminent 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 prédéterminent. 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

qui veut que la probabilité de libération d'un logement soit indépendante de sa position dans la chaîne n'est donc pas validée[9].

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-construite, 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 modifient 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 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.

EMMI, P.C., MAGNUSSON, L. 1988. Residential Vacancy Chain Models of an Urban Housing Market, *Scandinavian Housing and Planning Research*, 5.

EMMI, P.C., MAGNUSSON, L. 1994. The Predictive Accuracy of Residential Vacancy Chain Models, *Urban studies,* Vol. 31, n° 7.

FILIUS, F., DIELEMAN, F., HOOIMEIJER, P. 1992. Sortie du marché du logement, offre primaire et chaînes de vacance des logements, *La ville en mouvement : habitat et habitants*, LELIEVRE E. et LEVY-VROELANT C. éditeurs, Paris, L'Harmattan.

FILIPPI, B. 1994. Observation de la mobilité résidentielle, analyse des effets de chaînes de vacance et approches systémiques des marchés locaux de l'habitat : comment observer et modéliser ». Communication présentée au séminaire « marchés locaux de l'habitat, Lille le 17 mars 1994, GDR « socio-économie de l'habitat » du CNRS.

FILIPPI, B. 1996. *Le marché du logement en 1994, premiers résultats de l'enquête mobilité en 1995,* Paris, OLAP.

FIRESTONE, O.J. 1951. *Residential Real Estate in Canada*, Toronto, University of Toronto Press.

FORREST, R., MURIE, A. 1994. The Dynamics of the Owner-Occupied Housing Market in Southern England in the late 1980s : a Study of New Building and Vacancy Chains, *Regional studies,* vol. 28, 3.

FREY, J.-P. 1986. *La ville industrielle et ses urbanités, La distinction ouvriers/employés. Le Creusot, 1870-1930,* Liège, Mardaga, 1986.

GOUX, D. 1991. Coup de frein sur les carrières, *Économie et Statistique*, n° 249.

GRAFMEYER, Y., JOSEH, I. 1979. *L'école de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine,* Paris, Champ Urbain.

GRAFMEYER, Y. 1994a. *Sociologie urbaine,* Paris, Nathan, Coll. 128.

GRAFMEYER, Y. 1994b. Regards sociologiques sur la ségrégation dans BRUN J. et RHEIN C. (éd). *La ségrégation dans la ville*, Paris, L'Harmattan.

GRAFMEYER, Y. 1995. Sociabilités urbaines, in ASCHER F. (éd).*Le logement en questions,* La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube.

HAUMONT, A. 1993. La mobilité intra-urbaine, *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 59-60.

HAUMONT, N., SEGAUD, M.(éd.). 1989. *Familles, Modes de vie et Habitat*, Paris, L'Harmattan.

HOOIMEIJER, P., SCHOELTEN, H.J. 1984. The Use of Vacancy Chains and Loglinear Models to Analyse Relationships Among Housing Submarkets, *Tijdschrift voor Econ. en Soc. geograhie,* 75,3.

HOYT, H. 1939. *The structure and growth of residential neighbourhoods in american cities,* Washington FHA.

JOUSSELIN, B., SUAT, C. 1993. *La mobilité résidentielle des ménages à Paris (septembre 1991-Septembre 1992)*, Paris, Ministère du logement, DHC, OLAP.

JAYET, H. 1993. Les modèles d'auto-organisation urbaine à mi-chemin ? dans LEPETIT B. et PUMAIN D. *Temporalités urbaines,* Paris, Anthropos.

KUKLICK, H. 1995. L'école de Chicago et la planification urbaine, dans GRAFMEYER, Y., JOSEPH, I., *L'école de Chicago, Naissance de l'écologie urbaine,* Paris, Aubier, 4ème édition.

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.

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.*