



Les dynamiques du peuplement résidentiel

Jean-Pierre Lévy

► **To cite this version:**

Jean-Pierre Lévy. Les dynamiques du peuplement résidentiel. Sociétés contemporaines, Presses de Sciences Po, 1998, pp.43-72. <hal-01495160>

HAL Id: hal-01495160

<https://hal-enpc.archives-ouvertes.fr/hal-01495160>

Submitted on 24 Mar 2017

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

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



DYNAMIQUES DU PEUPEMENT RÉSIDENTIEL

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

INTRODUCTION

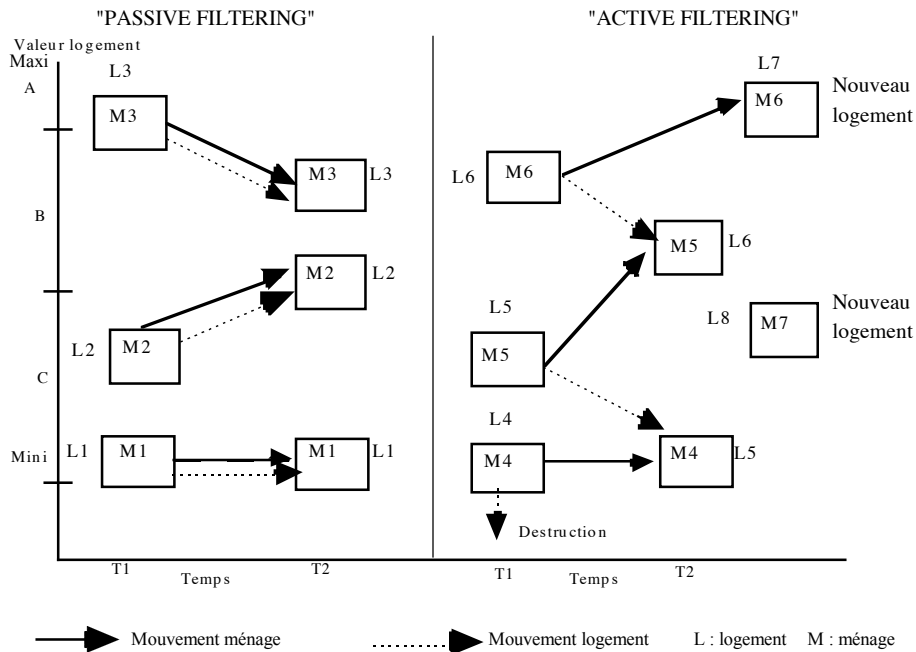
L'espace urbain est tout à la fois un produit social, un milieu et un enjeu (Grafmeyer, 1994a, p. 24-26). En tant que support physique d'une pratique sociale, la morphologie de l'habitat urbain fait partie intégrante de l'étude du peuplement résidentiel. Ce constat n'est pas très éloigné des vues des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

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



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

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



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

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

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

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

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

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

2. 2. EVOLUTIONS NATIONALES ET EVOLUTIONS LOCALES

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

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



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

3. LES MOBILITES DES MENAGES

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

3. 1. ORGANISATION ET MOTIVATIONS DE LA MOBILITE RESIDENTIELLE

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

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

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



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.



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

Une forte homogénéité du parc ne signifie pas pour autant que tous les types d'habitat d'une ville ou d'un quartier soient identiques. Ils se distinguent par les caractéristiques de leurs logements, ne serait-ce que par le nombre de pièces, mais également par des éléments morphologiques et plus visibles car la structure du parc évolue, des constructions viennent se substituer à des destructions, lorsqu'elles ne viennent pas tout simplement accroître le parc. On peut ainsi trouver des logements sociaux dans des quartiers pavillonnaires ou des quartiers d'habitat collectif ancien ; des résidus d'habitat pavillonnaire dans des quartiers d'habitat social, ou toute autre forme de combinaison. Or, bien souvent, à ce contexte morphologique répond un contexte social, et celui-ci n'est pas sans influencer les caractéristiques d'occupation des types d'habitat qui ne spécifient pas, ou peu, le parc immobilier. C'est la raison pour laquelle les caractéristiques d'occupation de chacun des types identifiés au niveau d'une ville ne se retrouvent pas dans l'occupation des mêmes types observés dans les différents quartiers de la ville. C'est que l'occupation des types dominants participe à la construction de l'espace social local, qui lui-même provoque un jeu complexe d'attraction et de répulsion des différentes couches sociales (Lévy, 1995). Ainsi, l'occupation d'un logement social d'un quartier ou d'une ville populaire ne sera pas identique à celle du même logement social localisé dans un quartier ou dans une ville mieux marquée 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. A 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 caractériser⁵. Il ne s'agit pas là de poser la diversité comme règle générale, mais plutôt, comme le souligne Y. Grafmeyer présentant les processus de ségrégation proposés par Thomas Schelling dans la *Tyrannie des petites décisions*, de saisir *la nature de l'enchaînement causal qui produit ces formes de séparation physique* (Grafmeyer, 1994b), à chacun des niveaux pertinents pour l'analyse pourrions-nous ajouter. Pour ce qui nous importe ici, cela amène à considérer que, quel que soit le niveau où il est observé, le peuplement résidentiel relève d'un processus provoqué par la dynamique conjointe des évolutions du stock de logements et des mobilités résidentielles des ménages. Plutôt que de considérer ces dynamiques de façon isolée, il est donc nécessaire de les aborder comme producteur d'un seul et même enchaînement causal. C'est dans ce cadre qu'il faut voir tout l'intérêt de la méthode des chaînes de vacance de logement.

4. LES DYNAMIQUES CONJOINTES

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

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



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

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

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

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



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

À l’aide de ces deux indicateurs, la plupart des études sur les chaînes de vacance de logement se sont attachées à observer le degré de plasticité du parc, c’est-à-dire à mesurer le degré des échanges entre les différents segments d’habitat. L’enjeu était de comprendre si les processus en chaîne permettaient aux ménages d’améliorer leur condition d’habitation. Sur la base des travaux réalisés sur d’autres sites et de l’application qu’il avait lui-même réalisée à Toronto, Sharpe concluait en 1978 que *les résultats des recherches sur les chaînes de vacance remettent en question ce qui est généralement admis, à savoir qu’une offre de nouveaux logements permettrait indirectement une amélioration des conditions d’habitation des ménages à faibles revenus et des minorités ethniques* (page 137).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 Soullignac constate au sujet des chaînes initiées à partir de la construction neuve en Île-de-France que *c’est dans l’accession que le recrutement est le plus composite et dans le locatif privé qu’il est le plus homogène. Dans ce dernier cas, la grande majorité des candidats circule à l’intérieur de ce même secteur, tandis qu’un peu plus du tiers des ménages qui se dirigent vers une HLM occupaient déjà un logement social auparavant. (...) C’est dans le PAP (accession aidée) que la part de l’accession antérieure est la plus faible. (...) Et c’est dans l’accession privée que le recrutement HLM est le plus faible. La perméabilité entre les secteurs n’efface donc pas la séparation entre circuit à dominante sociale et circuit à dominante privée* (Soullignac, 1995, p. 28). Ces résultats montrent ainsi qu’au-delà des caractéristiques propres à chacun des sites, les filières des chaînes sont très cloisonnées. Les caractéristiques socio-résidentielles des occupants des logements de début de chaînes pré-déterminent ainsi celles des ménages impliqués dans les filières de chaînes que leur mobilité a créées.

7. Traduit par nos soins.

8. Traduit par nos soins.

**4. 3. APPORTS ET LIMITES DE LA METHODE : UNE NOUVELLE LECTURE
DES DYNAMIQUES DU PEUPEMENT 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 déterminent. Sans ces informations, il est difficile d'interpréter des longueurs et des arrêts de chaîne. Les travaux réalisés sur la question montrent que les parcours résidentiels des ménages structurent les processus en chaîne, et que la séquence résidentielle et les caractéristiques des ménages entrant dans le logement générateur de chaîne vont influencer la longueur de la chaîne et les caractéristiques des ménages qui vont y participer. Il semble bien qu'une chaîne entamée par des ménages aisés aura peu de chance d'aboutir, en fin de course, à une occupation d'un jeune ménage appartenant aux catégories populaires. Cependant, le cloisonnement des filières n'implique pas forcément la stabilité des conditions résidentielles des ménages. Au fur et à mesure des déménagements, les logements peuvent être plus grands, les ménages peuvent passer d'un statut de locataire à un statut de propriétaire par exemple. Mais ces modifications s'exercent dans la plupart des cas sans modifier la position socio-résidentielle des ménages par rapport aux autres ménages situés dans les mêmes séquences de leur parcours, mais agissant dans une filière de mobilité distincte. Il est donc possible d'associer des filières de chaînes aux positions des ménages dans l'espace socio-résidentiel. Ces filières et ces positions sont néanmoins contraintes par le contexte local. Les mobilités impliquées dans les chaînes vont participer à la construction du contexte social local et ainsi agir sur les caractéristiques des ménages qui vont participer aux chaînes de mobilité à venir. Nous sommes face à un système interactif où les chaînes de mobilité participent à la construction du contexte et, en retour, le contexte contraint les chaînes de mobilité.

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



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

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

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

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



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

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



REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

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



- 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., JOSEPH, 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. geografie*, 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, 4^{ème} 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.

JEAN-PIERRE LEVY



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

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