

## 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<sup>e</sup> siècle et de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle savent bien que la distribution des types d'habitat dans

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







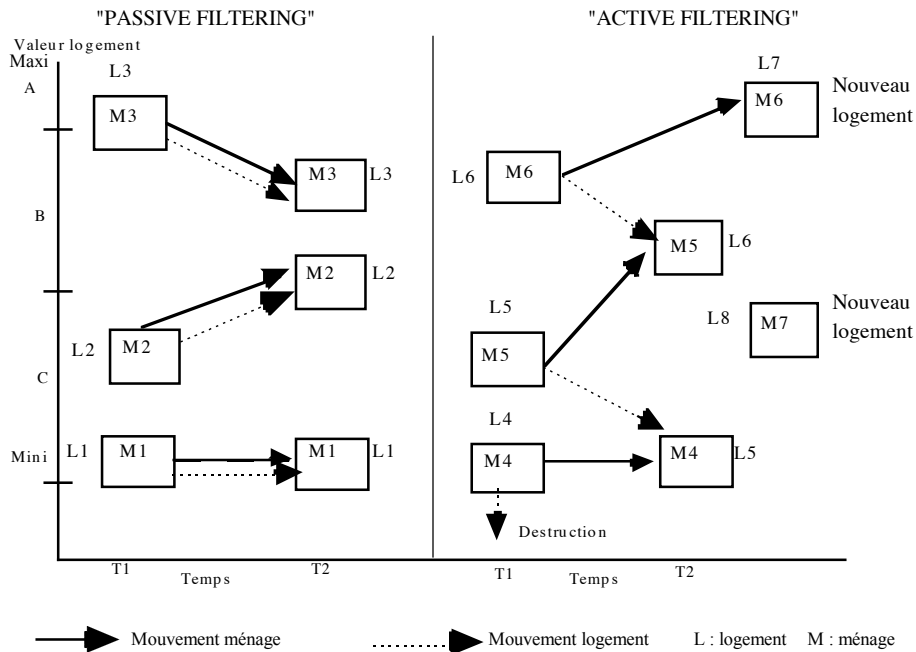






un second temps, cette inadéquation peut tout autant provoquer un départ des occupants et leur remplacement par des ménages dont les caractéristiques seront conformes aux nouvelles caractéristiques du logement. Là aussi, ce mécanisme aboutit à une transformation du peuplement.

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-













































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](mailto:Jean-Pierre.Levy@paris-ladefense.archi.fr)







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*.