C.R.E.D.O.C.
BIBLIOTHÈQUE

UNIVERSITÉ DE PARIS

FACULTÉ DE DROIT ET DES SCIENCES ÉCONOMIQUES

RELATIONS

entre

ESPACE, CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES ET MODELES DE CONSOMMATION

LE CAS DU LOGEMENT

Sou1969-2074

MEMOIRE

POUR LE DIPLOME D'ETUDES SUPERIEURES DE SCIENCES ECONOMIQUES

présenté et soutenu par

Vincent VIGNET

session de Novembre 1969

Relations entre espace, catégor. socio-profession. et modèles de consom.K. Le cas du logement. - Mémoire / V. Vignet. (Nov. 1969).

CREDOC•Bibliothèque

R4 65 (1)

C.R.E.D.O.C.
BIBLIOTHÈQUE

UNIVERSITE DE PARIS
FACULTE DE DROIT ET DES SCIENCES ECONOMIQUES

RELATIONS
entre
ESPACE, CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES
ET MODELES DE CONSOMMATION

LE CAS DU LOGEMENT

Exploitation
d'une enquête sur les budgets familiaux
réalisée par le CREDOC

C.R.E.D.O.C.
N° 383

MEMOIRE

POUR LE DIPLOME D'ETUDES SUPERIEURES DE SCIENCES ECONOMIQUES

présenté et soutenu par

Vincent VIGNET

à la Session de Novembre 1969

R 4065

C.R.E.D.O.C.
BIBLIOTHEQUE

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les mémoires ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

C.R.E.D.O.C.
BIBLIOTHEQUE

Au terme de ce travail, il m'est agréable d'exprimer ma gratitude à toutes les personnes qui m'ont apporté leur aide. J'adresse, en particulier, mes remerciements à :

Monsieur E.A.LISLE — Directeur du CREDOC qui a accepté de diriger ce travail,

Mademoiselle N.TABARD — pour l'intérêt qu'elle a porté à cette étude,

Monsieur L.LEVY-GARBOUA — qui a pris la peine de relire et de critiquer le manuscrit,

Monsieur M.RAJCHMAN,
Monsieur C.DENIAU — dont l'expérience m'a été très utile

et à tous les chercheurs du CREDOC qui m'ont aidé de leurs conseils.

Je n'aurai garde d'oublier Marie-Noëlle SAVOYE qui s'est acquittée avec le plus grand soin de la frappe et de la présentation de mon texte.

C.R.E.D.O.C.
BIBLIOTHÈQUE

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	I
PREMIERE PARTIE : Comment l'approche économique appréhende-t-elle le bien logement ?	1
.Titre I : Problèmes relatifs au marché du logement, description et explication économiques	2
I - Quelques difficultés d'une analyse économique du marché	3
1. L'ajustement de l'offre et de la demande	3
2. Les variations de la demande et l'analyse démographique	7
3. Demande, besoins, demande solvable	9
4. Conclusion	11
II - Quelques difficultés concernant les enquêtes sur le logement	12
1. Besoins et satisfaction	12
2. L'évolution du marché	19
3. Critères de spécification du logement	23
4. Conclusion	23
.Titre II : De l'économie à la sociologie	25
I - Logement et développement	26
1. Mouvements démographiques, logement et développement	26
2. Quelques implications d'une analyse dynamique	29
3. Conclusion	
II - Quelques réflexions sur l'espace social	32
1. Logement, campagne et mobilité	33
2. Logement, ville et satisfaction	34
3. Conclusion	36

Pages

.Titre III : Un point central : le bien économique logement 38

I - Bien, logement et théorie économique 40

1. Bien, besoin et consommation 41
2. Plan du consommateur et consommation 45
3. Aperçu critique sur la théorie du comportement du consommateur 48
4. Conclusion 54

II - Principes d'analyse du bien économique logement 55

1. Principes d'analyse 55
2. Conséquences rapides : description et politique du marché du logement 58

. Conclusion 62

DEUXIEME PARTIE : Quelques résultats empiriques : le confort et l'ancienneté du logement. 68

ANNEXES 83

C.R.E.D.O.C.
BIBLIOTHÈQUE

INTRODUCTION

(1) "Un objet de recherche, si partiel et si parcellaire soit-il, ne peut être défini et construit qu'en fonction d'une problématique théorique permettant de soumettre à l'interrogation systématique les aspects de la réalité mis en relation par la question qui lui est posée"(1). L'affirmation épistémologique, vaut aussi bien pour l'économiste que pour le sociologue. Mais que ce soit par la faveur des dieux envers sa discipline, pour échapper aux sarcasmes de POINCARE sur les sciences humaines, ou par le déplacement du souci scientifique sur la seule rigueur statistique, ou mathématique, l'économiste semble moins préoccupé par cette interrogation fondamentale.

Pourtant, tout travail empirique se situe au point de convergence de la théorie et de l'action. Comment y échapper ? Comment ne pas soulever aussi, au niveau même du travail empirique, les difficultés théoriques qui remettent en question à travers les concepts, l'appréhension des faits, et donc la formulation des problèmes pratiques? Travail éminemment difficile mais absolument nécessaire, pour lequel on reste toujours mal armé.

C'est donc seulement d'une interrogation sur le double plan théorique et pratique qu'on peut attendre une question précise (c'est-à-dire la transformation d'une interrogation courante en problème). Dans le cas du logement, il s'agirait au préalable, de transformer en problème ce qui n'est que crise ou malaise. Notre objet d'étude :

---

(1) BOURDIEU, PASSERON, CHAMBOREDON - Le métier de sociologue. Livre I - Mouton Bordas - p. 61.

le logement du point de vue de la consommation se trouve être le point de départ de cette crise. Donc, il s'agirait de savoir en quoi il y a un problème (théorique) du logement. Cette question naïve et fondamentale est progressivement apparue comme clef. Elle résulte du rôle central joué par deux thèmes :

- la satisfaction (première partie) dans la constitution d'une problématique ;
- le confort (seconde partie) dans un travail empirique.

Expliquons-nous.

(2) En quoi y a-t-il un problème (sens strict) du logement en France ? D'une telle question dépend toute l'analyse, son orientation, ses conclusions. Passer de la crise ou du malaise - ad libitum - au logement, à sa formulation en termes de théorie économique, telle est la question préalable jugée essentielle. Il faut ici refuser de passer d'emblée dans l'espace des solutions.

Il est clair que c'est au niveau d'une dépense et d'une consommation particulière que se situe le point de départ de l'analyse : le fait de la crise. A notre niveau, celui de la consommation , on dira : "il y a des gens mal logés". De fait, surpeuplement, inconfort, cohabitation sont encore trois maux importants. Concernant la dépense, on dira : " il y a des gens qui ne trouvent pas à se loger". Peut-on dire qu'il n'y a pas assez de logements ? Il s'agit de dépense car récemment les "invendus" s'accumulaient. Mais c'était des logements de luxe. Dira-t-on alors que l'on manque de logements sociaux ? C'est souligner la nécessité d'une redistribution (1) par la dépense, à tout le moins d'une composition de l'offre en rapport avec les revenus et les besoins. (On remarquera la liaison des problèmes logement d'une part, personnes âgées et autres inactifs, familles nombreuses, couches les plus défavorisées, d'autre part, toutes personnes concernées par une éventuelle redistribution).

---

(1) Du fait des formes multiples d'intervention de l'Etat (modalités de financement : HLM, prime, blocage des loyers ou réglementation, allocation-logement et ses conditions). Le sens de toute redistribution par la dépense est incertain.

Si le problème du logement s'impose avec évidence au niveau même des besoins et de la consommation, son analyse économique s'avère donc malaisée. Il pose, en effet, la question de la solvabilité de la demande à propos d'un bien (et d'un besoin) particulier. C'est ce contraste entre l'évidence du problème social et la complexité de l'analyse économique qui le définit le mieux. Sa formulation économique même est difficile. Elle met au premier plan, un bien et un besoin, toutes notions premières en économie et qui appellent des élargissements psychologiques et sociologiques.

Du point de vue théorique du rapport de l'économie et de la sociologie, non sur un plan social, on opposera confort et satisfaction. Cette opposition se traduit en fait, nous le verrons, par l'existence de gens logés inconfortablement et qui se disent satisfaits (ou l'inverse).

Il est, en effet, essentiel d'appréhender le problème logement. Au niveau de sa consommation - là où il se pose - il est possible de le décrire et aussi bien de définir une politique selon deux attitudes opposées. - Soit, on pose, a priori, - selon le bon sens - les conditions de logement souhaitables - censées entraîner la satisfaction. Y a-t-il un risque d'arbitraire ? Malgré l'évidence du problème, et parce qu'il appelle du recul, remarquons qu'"en cette matière (la connaissance des besoins), nous sommes tentés d'aller constamment de la fausse objectivité du marché et des prix à l'interprétation paternaliste et arbitraire de ce qui conviendrait à l'homme" (1). On peut alors, au contraire, connaissant les gens satisfaits, chercher les conditions permissives. Cependant, cette satisfaction se révèle - nous le découvrirons - en partie illusoire. Il est clair que c'est elle qui devrait, conformément à la microéconomie, nous permettre de

---

(1) LASSUDRIE-DUCHÊSNE - Economie et Humanisme - n° 151 - 1er février 1964.

formuler théoriquement le problème. La notion de confort est une notion vulgaire. Confort et satisfaction sont ainsi renvoyés dos à dos. Il ne s'agit pas seulement d'élargir la notion de confort en rajoutant des critères. Il s'agit aussi de la cerner comme notion vulgaire. Renvoyés dos à dos, confort et satisfaction nous renverraient au bien.

(3) Il faut s'interroger sur ce que peut être le bien logement. C'est un bien de première nécessité, à l'exemple des biens alimentaires, mais à la différence de ceux-ci qui sont des substituts l'un pour l'autre, il est un bien unique sans substitut immédiat. Bien unique, indivisible, c'est donc un bien complexe. De multiples critères définissent sa diversité. N'est-il pas l'espace de la vie familiale, changeant de taille avec elle, mais aussi d'apparence, de confort, peut être selon le cycle de vie du ménage ou de ses déplacements ? Ce bien durable est en effet localisé. Mais, il est clair que chacune de ses caractéristiques ne signifie, - lorsqu'elle a une définition précise (exemple le substitut mais non le confort) que par l'analyse qu'elle permet.- Il faut cerner le logement à travers le discours dont il est l'objet. Compte tenu des difficultés théoriques, l'approche sera reflexive et critique (1).(ceci ne met d'ailleurs pas en cause la qualité d'ensemble des analyses étudiées). Parce que le problème reste économique (dépense et consommation) mais parce qu'il met au premier plan un bien et un besoin, le point de départ doit être économique et s'articuler avec les autres sciences humaines, passant du marché à la consommation. Quel est ainsi le plan de la démarche ?

---

(1) Si toute vérité est polémique.

Première partie : Comment l'approche économique appréhende-t-elle le bien logement ? Elle lui pose la question de son marché (Titre I). Pour ce faire, elle rassemble économie, psychologie sociale et démographie et considère aussi la solvabilité de la demande. Elle rencontre les caractère particuliers du bien comme autant de difficultés mais aussi de facteurs explicatifs de la situation (Titre I, chapitre I). Néanmoins, le passage aux enquêtes réalise un changement de perspective en mettant au premier plan les difficultés relatives à la notion de satisfaction et à l'amélioration du parc. Celles-ci semblent appeler une approche globale et dynamique (Titre II). A partir d'une articulation différente des disciplines en jeu et la considération du caractère induit des phénomènes de ce marché (Titre II, chapitre I), la reconsidération de la consommation du logement opère par une analyse de l'espace social (Titre II, chapitre II) où viennent prendre place des questions déjà soulevées. Il devient alors possible (Titre III) de dégager le principe d'une analyse du bien logement et de son problème (Titre III, chapitre II) après avoir tenté, au préalable, d'éclaircir quelques définitions économiques mises en jeu (Titre III, chapitre I).

La conclusion reprend sur un plan non plus global mais micro-économique la totalité des résultats de cette première partie, en tentant d'user systématiquement de la notion de coût d'opportunité. Son application à la demande se trouve limitée par la notion de rôle. Celle-ci fait disparaître sinon le besoin, du moins l'existence d'une sphère autonome de besoins, et avec elle la possibilité d'une appréhension immédiate "évidente" de la situation

et donc du lieu théorique de sa réponse. Dans le même temps, elle remet en question peut être "le vécu" du problème. Le problème du logement, c'est aussi le problème agricole, le problème des taudis. Le problème des logements sociaux est peut-être celui des villes ; et le problème des transports : celui du logement et de l'emploi. La question essentielle est de savoir comment l'économiste peut prendre au sérieux des phrases du genre "le problème du logement est aussi un problème de civilisation" en ne les cantonnant pas dans une introduction, mais en les intégrant dans son analyse, ce que nous avons tenté de faire dans cette première partie.

Deuxième partie : Quelques résultats empiriques : le confort et l'ancienneté du logement.

Si le vécu du problème est ainsi remis en question, si la notion de satisfaction n'est pas ... "satisfaisante", il en est de même pour le confort. En fonction des analyses antérieures, que véhicule-t-elle ? que ne véhicule-t-elle pas ?

S'il existe une définition du bien qui n'est jamais défini par sa matérialité pure mais toujours par un rapport culturel (technologique, etc...), les définitions du confort risquent d'apparaître comme exclusivement centrées sur les seuls rôles familiaux eux-mêmes isolés.

L'accent mis en première partie sur la définition culturelle du confort, en rapport avec une approche dynamique nous incite à nous attarder sur les liaisons entre l'ancienneté du logement (cf. chapitre sur l'espace social) et le confort. Dans le même

temps, son rapport avec les rôles - dont le rôle économique - ou l'importance de l'ensemble de la production dans l'analyse du problème au-delà de la répartition, introduisent les catégories socio-professionnelles. Le confort selon les catégories socio-professionnelles et l'ancienneté du logement constitue, ; en effet, l'axe de notre seconde partie et l'équivalent des deux thèmes : satisfaction et mobilité, de la première.

Alors que la satisfaction situe en quelque sorte dans le sujet le rapport de consommation, la notion de confort l'impute à l'objet. Mais le rapport qu'est la consommation renvoie toujours à une activité réglée et orientée : a un rôle. Celui-ci est une séquence de modèles de comportement. Le comportement de consommation définit les modèles de consommation. L'économique diffuse de façon volontaire et involontaire pour l'ensemble de son activité, de nouveaux modèles de consommation, et par exemple, nous le verrons, une modification du rapport d'utilisation du bien logement.

C.R.E.D.O.C.
BIBLIOTHÈQUE

Première partie

COMMENT L'APPROCHE ECONOMIQUE APPREHENDE-T-ELLE LE BIEN LOGEMENT ?

TITRE I :

PROBLEMES RELATIFS AU MARCHE DU LOGEMENT
description et explication économiques

Sans doute faudrait-il se demander d'emblée : qu'est ce que le logement du point de vue économique ? Mais cette question n'a précisément de réponse qu'à l'intérieur d'un cadre théorique (cf.I page 3) qui cerne le bien et les besoins en fonction de ses propres problèmes. Ceux-ci sont d'abord des problèmes d'ajustement de l'offre et de la demande (cf. 1 page 3) donc des variations de cette dernière (cf.2 page 7). Alors seulement se dégage plus précisément un problème de besoins (et donc de bien) à travers la question de la solvabilité de la demande (cf.3 page 9).

A partir de cette approche plus théorique, il est ensuite possible d'étudier dans les enquêtes (cf.II page 12) :

- L'approche économique de la consommation de logement et la notion de satisfaction.
- L'évolution de la consommation à travers le fonctionnement du marché et le rôle de la mobilité.
- Certaines lacunes des critères spécifiant le bien logement.

I - Quelques difficultés d'une analyse économique du marché

Comme bien économique faisant problème, le logement nous pose la question de son marché. L'analyse sera compliquée par les caractères particuliers du bien. En soi on voit mal pourquoi ceux-ci nécessiteraient une approche radicalement différente puisque d'une part, tout bien déterminé est spécifique et que d'autre part, nous avons affaire à un bien économique. Tel est d'ailleurs l'approche souvent adoptée. L'exposé sera facilité dans la mesure où, comme le fait remarquer NEEDLEMAN (l'un des rares auteurs qui en fait un traitement théorique d'ensemble), existe le paradoxe "that there can be few subjects of comparable importance that have been discussed so much and analyzed so little" (1). (D'ailleurs n'est-il pas frappant de constater que l'ouvrage d'ensemble sur le logement, le plus souvent conseillé, est pour la France celui, bien fait et documenté, d'un journaliste ? (2)).

Nous userons donc beaucoup du livre de NEEDLEMAN, L'analyse, centrée sur le bien, va de l'ajustement de l'offre et de la demande (cf. 1 page 3)aux variations de cette dernière (cf.2 page 7) et aux besoins (cf.3 page 9).

1 - L'ajustement de l'offre et de la demande

Le logement nous pose donc la question de son marché. Le marché est le lieu de rencontre d'une offre et d'une demande. Ses caractéristiques vont dépendre de celles du bien. Quelles sont-elles ?

---

(1) NEEDLEMAN - The Economics of Housing - p.14 - Staple Press - 1965 - Bibliographie.

(2) Gilbert MATHIEU : Peut-on loger les Français ?.
On pourrait aussi citer ALPHANDERY : Pour une politique du logement.

1-1. Rappelons, ici, une analyse de MEEDLEMAN (1). Le premier caractère particulier du logement, c'est sans doute sa "durabilité". Comme bien durable, le logement fournit un flux de services au-delà de sa période d'achat. Le flux de services disponibles dépendra en ce qui concerne la location (qui est demande de services) de la totalité du stock de logements existants. Il en est de même pour la demande de logements en accession qui est, elle, une demande de stock de services du logement. Ce stock joue, à la différence du cas des biens fongibles, un rôle important. Il est accru par la construction. Il faut souligner que la demande de nouveaux logements dérive de la commande et du stock d'habitations existantes (c'est-à-dire de l'offre et de la demande totale).

L'ajustement de l'offre et de la demande effective est lent alors même que les variations de l'offre et de la demande désirées, fortement affectées par les changements dans les anticipations, sont beaucoup plus versatiles. Une variation brutale de la demande aura de la peine à se propager à travers des marchés imparfaits et partiellement isolés. D'autant plus qu'elle sera absorbée dans un premier temps par - faut-il dire le surpeuplement - "more intensive use of the existing houses" (2). La hausse très lente des prix pour l'ensemble du marché, les retards successifs (lags), relatifs à la perception de la situation par les entrepreneurs, à la décision de construire, et à son exécution font que l'effet

---

(1) MEEDLEMAN op. cité. Chapitre 3.
(2) Compte tenu de la situation française.

d'une variation initiale de la demande sur la construction dépendra, non seulement de l'ampleur, mais de la persistance des changements initiaux.

Plus loin (1), l'auteur énonce le caractère essentiellement local plus que national des marchés, la classification des sous-marchés (submarkets) selon le statut du logement (propriétaire, locataire meublé, meublé, etc...), etc.

1-2. Que retiendrons-nous ici ?
L'essentiel est que ce sont bien les caractéristiques du logement qui définissent les difficultés de fonctionnement du - ou des - (c'est une façon de dire ses difficultés) marchés : l'inélasticité de l'offre.

a. A très court terme, parce qu'à la "durabilité" du bien s'associe (techniquement) la lenteur de la construction, il est soumis à de lents accroissements marginaux face à des variations brutales de la demande (se posent alors le problème de l'industrie de la construction, de sa productivité et celui de ces variations brusques de la demande).

b. A plus long terme, le produit est différencié (2) (n'est pas homogène) et il existe, en outre, du fait de l'intervention de l'Etat (sans chercher, ici, à dissocier la cause de l'effet) une discrimination par les prix (loi de 1948, législation sur les H.L.M, sur les loyers, modalités de financement des logements neufs).

---

(1) NEEDLEMAN, op. cité. Chapitre 7.
(2) Sur l'usage du terme produit. "Les services du logement" au sens de la Comptabilité Nationale incluant le cas des propriétaires par le biais des loyers fictifs sont les produits de la branche"service du logement".

Aussi voit-on une propagation difficile des variations de prix qui retarde la "réponse" de l'offre : son élasticité (responsiveness, selon l'expression éloquente des anglo-saxons).

Revenons donc sur la différenciation du produit. Elle est considérable. Les caractéristiques physiques (taille, caractère individuel ou collectif, caractéristiques du confort) sont multiples. Si les caractéristiques juridiques - qui se situent au niveau de l'offre - (logements à vendre ou à louer) sont en nombre plus réduit, la localisation, enfin, joue un rôle considérable. On sait, par exemple, que la tension sur le marché varie considérablement selon les régions : "faible dans les régions du Nord et du Nord Est, forte dans la Région Parisienne et le Midi Méditerranéen" (1). Le choix des critères de différenciation va donc jouer - comme tout problème de nomenclature- un rôle décisif dans la détermination et l'étude du ou des marchés et notamment dans l'établissement de modèles économétriques. Son caractère fortement vendeur (2), en limitant les possibilités de choix des ménages, n'élimine pas pour autant cette question.

En outre, il existe un lien entre le caractère durable du bien et sa différenciation. On sait que par rapport aux logements neufs, et selon les critères de l'INSEE, le patrimoine ancien (75 % des logements) (3) est aussi celui qui comporte le plus de logements inconfortables (4).

---

(1) Consommation - 1966 - n°3 - Les conditions du marché du logement et le comportement des ménages.
(2) Sur la notion de marché vendeur, cf. BOUQUEREL, par exemple : "L'étude des marchés au service des entreprises" - PUF - 1953.
(3) Généralement construits avant 1949 (INSEE).
(4) Cf. par exemple : Aspect du logement en France - 1963 - (recensement 1962), INSEE.

On sait aussi que c'est là que la dispersion des revenus des habitants est la plus grande (on y trouve les plus hauts et les plus bas revenus). (C'est d'ailleurs un "aspect" du problème logement).

Nous sommes ainsi renvoyés au fonctionnement antérieur du marché. C'est de lui que va dépendre la composition actuelle de l'offre - aussi bien quantitative que qualitative -. Mais dans quelle mesure l'analyse d'un marché peut-elle être autre que statique ? Aussi bien, nous n'avons dans l'ouvrage de NEEDLEMAN (1) qu'une théorie du cycle : des fluctuations autour de l'équilibre.

Certes, on pourrait se demander s'il est ainsi permis de dissocier fluctuations et croissance. Mais le propre d'une théorie pure des fluctuations à l'opposé de celles associant à la façon de HICKS ou bien de SCHUMPETER, fluctuations et croissance, est bien de recourir à des variables exogènes. Et c'est ici qu'il nous faut considérer la demande.

2 - Les variations de la demande et l'analyse démographique

Ne sont-ce pas ces variations initiales qui sont à l'origine des déséquilibres sur le marché ?

2-1. Rappelons NEEDLEMAN (1).

La demande peut être décomposée en deux : la demande additionnelle et la demande de remplacement.

---

(1) NEEDLEMAN, op. cité. Chapitre 7.

La demande additionnelle de logements fait habituellement suite à un accroissement du nombre des ménages dont la cause est constituée par les facteurs démographiques associés à - et éventuellement contrebalancés par - des variations de revenu et des changements sociaux. Toute variation du taux de natalité peut se traduire par des variations considérables du nombre et de la taille des ménages. Des changements dans les taux de nuptialité et de mortalité peuvent avoir des effets similaires, quoique plus faibles et de plus courte durée. (A plus brève échéance, la demande sera hautement sensible à des changements dans les conditions de crédit). Aux mouvements naturels de population s'ajoutent des mouvements migratoires saisonniers ou définitifs (1).

La demande de remplacement peut être encore plus aléatoire.

2-2. De ce rappel extrêmement rapide, il faut retenir qu'une analyse démographique approfondie - à partir du jeu entre les différents taux - informe des facteurs structurels des variations de la demande. Il faut remarquer le traitement exogène - démographique - de la demande additionnelle par NEEDLEMAN, et, à plus court terme ou pour la demande de remplacement, son caractère fortement aléatoire.

---

(1) NEEDLEMAN, op. cité. Chapitre 2.

3 - Demande, besoins, demande solvable

a. Entre les deux concepts définis par NEEDLEMAN, de demande et de besoins, nous pouvons introduire ici, l'idée de demande solvable. Il y a donc la demande, "the effective demand for housing related to the accomodation for which people are able and willing to pay" (1) : c'est un concept économique. La solvabilité de la demande, c'est le problème du pouvoir et du vouloir. Il est alors nécessaire de définir les besoins pour pouvoir apprécier cette solvabilité.

Il y aura donc, face au concept économique de demande de logement, le concept social ("social concept" (2)) de besoins de logement. "Housing needs is the extent to which the quantity and quality of existing accomodation falls short of that required to provide each household or person in the population, irrespective of ability to pay or of particular personal references, with accomodation of a specified minimum standard and above. In practice the distinction between prediction of housing need and housing is not sharp as these definitions might imply. The choice of minimum socially acceptable standards is not completely independent of the incomes and prices prevailing in the country concerned while the same demographic factors that largely determine housing needs also strongly influence the effective demand for dwelling units" (1). (De fait nous avons pu voir avec l'auteur comment la demande peut dépendre de la formation de nouveaux ménages et des facteurs démographiques. Mais ceci est encore plus vrai pour les besoins).

---

(1) NEEDLEMAN, op. cité. Chapitre 2.
(2) Rigoureusement l'expression de concept social n'a aucun sens. Faut-il supposer qu'elle est là pour concept sociologique ou notion politique ?

b. En soi, il est assez intéressant de remarquer la continuité qui s'établit entre demande et besoins. Si l'auteur ne fait pas explicitement référence à la théorie du comportement du consommateur, les besoins seraient bien ici ce qui reste lorsque l'on enlève la contrainte de revenu. Ce premier point est important à constater. Nous sommes face à l'échelle de préférences du consommateur. Cependant, celle-ci n'est pas ici individuelle mais statistique. Et à l'intérieur de cette échelle sociale, on choisit un minimum socialement acceptable. Cependant, l'expression ne doit pas faire illusion. Elle soulève des difficultés.

Comment est défini ce minimum socialement acceptable ? par l'opinion publique ? Par une étude scientifique ? Par une décision politique ? Par une combinaison complexe de ces éléments ?

La difficulté n'est pas illusoire, car pour l'économiste il y a la "souveraineté du consommateur". Ce qui veut dire qu'il sera mal préparé à pénétrer dans ce domaine auquel il a renoncé, l'abritant même derrière de solides barrières théoriques. Mais précisément le problème du logement, c'est - de la façon la plus banale - l'existence de mal logés. Qu'est-ce à dire ? Ceux qui pensent l'être ou non ? Ou bien ceux qui, d'après des normes objectives, le sont ?.

4 - Conclusion

Ce sont donc les caractères particuliers du bien qui rendent difficile l'ajustement de l'offre et de la demande. Semblablement, c'est parce que le logement est à la fois l'espace de la vie familiale et un bien durable qu'il présente une sensibilité particulière aux phénomènes démographiques. La détermination des besoins - toujours compliquée par le caractère différencié du bien - s'articule sur une analyse du comportement du consommateur par l'étude de ses attitudes ou ses opinions. Economie et psychologie sociale vont ici de pair.

Aussi bien NEEDLEMAN explique le paradoxe que nous avons rappelé (1) - celui de tant de discussions et de relativement peu d'analyses - par le caractère multidimensionnel du problème. Il met en jeu économie, démographie, sociologie, et nous avons vu l'articulation réalisée quant à ces disciplines.

Cependant, les caractères particuliers du bien logement ne font d'une certaine façon que mettre au premier plan plus rapidement des problèmes d'articulation avec d'autres disciplines - ici la psychologie sociale et la démographie - qui se posent théoriquement (d'une façon plus lointaine) pour n'importe quel bien.

Comment, face à ces exigences d'élargissement, vont procéder les enquêtes ?

---

(1) Supra, p. 3.

II - Quelques difficultés concernant les enquêtes sur le logement

Nous avons fini notre dernier chapitre sur les problèmes des besoins et de la satisfaction. Nous commencerons donc logiquement par le consommateur qui joue - au moins à court terme - un rôle déterminant sur le marché. Mais nous le ferons en confrontant des définitions avec les résultats d'enquête (cf.1 page 12). Nous serons alors naturellement amenés à considérer le fonctionnement du marché au cours du temps (cf.2 page 19). Quels seront les critères spécifiant le bien logement ? (cf.3 page 23). En fait, nous serons confrontés, conformément aux conclusions du chapitre I, à une double exigence d'articulation avec la psychologie sociale ou la sociologie d'un côté, avec la démographie de l'autre.

1 - Besoins et satisfaction

Du point de vue de la théorie économique - au moins dans sa version micro-économique et néoclassique - le but est bien la satisfaction du consommateur. En même temps, vu le caractère particulier du logement correspondant à une approche élargie à l'idée de solvabilité, le concept de satisfaction possède un statut ambigu. Est-il le critère ultime des économistes ou bien est-ce un concept qui doit être passé au crible sociologique ? Comment mesurer les concepts de besoins et de satisfaction ? Quels résultats donnent-ils en pratique ?

1-1. Une définition de la satisfaction et des besoins. Nous citons longuement un passage d'une étude faite pour la DGRST en matière de recherche et d'équipements urbains. Elle définit, en effet, les rapports entre économie et sociologie à propos de la notion de satisfaction, de besoins, et donne des définitions des "besoins normatifs", ce qui nous prépare à considérer ensuite leurs rapports dans les enquêtes.

"Il importe donc de préciser ce qu'il faut entendre par "satisfaction et par quelles méthodes celle-ci peut "être évaluée (...). Une des difficultés vient de "l'ambiguïté du terme satisfaction qui a un sens différent "dans le langage commun et en économie. Dans l'un et l'autre, "il s'agit implicitement de satisfaire les besoins des "individus ou des ménages : cependant, pour l'homme de la "rue, les individus ou les ménages ont des besoins extrê- "mement variés et complexes faisant intervenir notamment "les fins individuelles, les valeurs et les relations "sociales (1), la qualité de l'environnement physique. "Pour l'économiste classique, au contraire, les individus "ou les ménages sont des consommateurs dont les besoins "sont satisfaits par l'acquisition ou l'utilisation de "biens ou de services.

"La notion de satisfaction, pour les économistes "classiques, est donc relativement étroite. La nécessité "de l'élargir est en fait perçue par tous ceux qui ont "à sortir du domaine strict de l'économie traditionnelle. "Les essais dans divers pays et notamment en France pour "introduire le temps et le confort dans les calculs de "rentabilité des taux routiers en apportent la preuve".

---

(1) Souligné par nous.

"De notre point de vue, en tout cas, il serait totalement "arbitraire de limiter, tant soit peu, la portée de la "notion de satisfaction. Lorsque ci-après, nous parlons de "satisfaction, il faut donc l'entendre au sens du langage "commun qui est aussi, il faut le noter, celui du sociologue. "Ceci semble d'ailleurs à l'origine de bien des quiproquos "lorsqu'économistes et sociologues doivent collaborer".

"Il résulte de ce qui précède que la notion de satisfaction "est parallèle à celle des besoins. Mais là encore des "ambiguïtés existent, moins graves quant au fond. Par "besoins, en effet, on entend couramment à la fois :

- des besoins ressentis par les individus et les ménages, par exemple, le besoin qu'éprouve tel ménage de se loger et par conséquent, de disposer d'un logement ;
- la reconnaissance de ce besoin par une personne extérieure privée ou morale, la puissance publique ou la société, en général".

"Seul, le premier sens est directement lié à la notion "de satisfaction, le second implique un jugement de valeur, "donc une norme, d'où l'expression de besoins normatifs "en tout état de cause bien préférable" (1).

---

(1) J.DREYFUS - Recherche et aménagements urbains (étude financée par la DGRST) - Consommation - 1966 - n°1 - page 39.

1-2. Ce texte appelle sans doute de multiples commentaires, car en rassemblant et en enchaînant, ici, nos concepts essentiels (satisfaction, besoins et le passage aux "normes"), il nous présente, en même temps, un certain état ou type de rapport et d'articulation entre économie et sociologie et, en son fond, donc, une certaine problématique. L'importance des questions soulevées nous oblige à la fois à être bref (elles sont trop vastes) et à ne pas les passer sous silence (elles sont trop essentielles).

Résumons la démarche.

La notion de satisfaction est, pour les économistes classiques, "relativement étroite". Il y a donc lieu de l'élargir. Comment ? "Dans l'un et l'autre cas, il s'agit implicitement de satisfaire les besoins des individus ou des ménages". Or, en recourant au langage commun (qui est après tout le réservoir du langage spécialisé, mais sans qu'il en soit fait aucun usage critique), on opposera les besoins selon "l'homme de la rue" aux besoins selon "l'économiste classique" pour dire ensuite que "lorsque ci-après nous parlons de satisfaction, il faut donc l'entendre au sens du langage commun qui est aussi, il faut le noter (notons !) celui du sociologue". Si cette notion est importante, quelle différence alors entre l'opinion de l'homme de la rue et la sociologie ?

C'est à partir d'une distinction dans les besoins - par la complexité de leurs éléments-("biens" seulement d'un côté, "fins individuelles, valeurs et relations sociales, qualité de l'environnement social" en plus, de l'autre) qu'il est distingué une notion "stricte"

et une notion "élargie". En fait - et c'est la même chose que de dire qu'il est fait un usage non critique du langage - le social est quelque chose en plus, qui s'ajoute. Sérieusement peut-on dire que "pour l'économiste classique, au contraire de "l'homme de la rue", la satisfaction ne fait pas intervenir les valeurs. Peut-on concevoir la satisfaction sans le bien, le bien sans l'existence de "valeurs", et celles-ci sans "les relations sociales". Aussi bien, "un jugement de valeur donc une norme", permet ensuite de faire uhe seconde distinction dans les besoins entre "besoins ressentis" et "reconnaissance de ce besoin par une personne extérieure privée ou morale, la puissance publique ou la société, en général".

Le fond du problème est bien que pour l'économiste classique la notion de satisfaction dans sa définition subjective est le critère ultime et intouchable, alors que le postulat d'existence de la sociologie comme de la psychanalyse est au contraire la non-transparence de l'individu, avec en corollaire l'obstacle des opinions reçues de "l'illusion du savoir". On conçoit dès lors l'importance d'une critique préalable du langage. Ici, au contraire, lorsque nous dépassons le "ressenti" (mais appréhendé comment ?) c'est pour tomber sur une norme tout aussi subjective (jugement de valeur). Or, on l'a dit, l'ensemble des institutions reflète sans doute un système de valeurs, mais celui-ci se traduit - cf. l'idée même d'institution - d'abord par des règles objectives qui régissent le comportement des individus et donc leurs besoins. Entre le "besoin" et les normes subjectives, s'insèrent des règles objectives

correspondant aux institutions et qui, plus ou moins intériorisées, seront vécues sous forme d'un système de valeurs définissant la satisfaction (1), (satisfaction du logement et famille, rapport au travail, à la "culture" (équipements collectifs), aux voisins, etc...). Et il peut, dès lors, y avoir un décalage entre les normes qui sont effectivement en jeu dans la satisfaction et ce qui a été appelé les "besoins normatifs" et qui sont dits en être la "reconnaissance". D'une part, parce que la "reconnaissance" n'est pas la connaissance. D'autre part, parce que se pose le problème de savoir par qui ce "besoin" est "reconnu".

1-3. Que donne la notion de satisfaction ainsi confrontée aux "besoins normatifs" ?. Ceux-ci seront des normes de "confort" et de peuplement.

"On s'étonnera sans doute de constater que les 3/5 des ménages qui habitent dans un logement ne disposant apparemment d'aucun confort (pas d'eau) ne s'estiment pas mal logés, et que plus de la moitié des ménages qui disposent uniquement de l'eau courante ne manifestent pas d'insatisfaction" (2). En 1967, cet étonnement se renouvelle (3). Même dans les plus mauvais logements (sans eau), la proportion des ménages insatisfaits (4) est relativement peu élevée. Ce fait, qui n'est pas nouveau,

---

(1) Sans préjuger de la réaction des individus (ou des groupes) sur les institutions.
(2) Aspects du logement en France en 1963. Op. cité. Page 21
(3) Aspects du logement en France en 1967. Bulletin n° 4 - 1969
(4) "Les ménages insatisfaits sont ceux qui ont répondu affirmativement à l'une au moins des deux questions :
. Estimez-vous être mal logés ?
. Souhaitez-vous changer de logement ?"
Les mal logés non candidats "cf. pluq loin" sont les ménages qui ont répondu respectivement oui et non aux deux questions.

reste, dans une certaine mesure, surprenant. On peut comprendre, en effet, que les ménages occupant de mauvais logements ne souhaitent pas les quitter pour des raisons diverses (âge, revenu insuffisant) - d'ailleurs la moitié des insatisfaits sont des candidats - mais n'est-il pas effectivement surprenant que ces mêmes ménages ne s'estiment pas plus souvent mal logés ?

Aussi l'enquête fort intéressante (1) de 1967 que nous venons de citer conclut-elle par ailleurs : "nous savons que dix millions de ménages se disent "satisfaits" de leurs conditions de logement ; près de 4,5 millions d'entre eux ne disposent pas de la totalité des équipements sanitaires courants (W.C et installations sanitaires (2)), près d'un million de ménages vivent en état de surpeuplement. Cette constatation nous incite à relativiser la notion de satisfaction et plus précisément à nous demander si cette satisfaction n'est pas précaire". Peut-être serait-il intéressant de savoir ce qu'il faut, en fait, entendre par relativiser ? Est-ce par rapport à son rôle dans l'approche économique ? Par rapport à la notion de confort puisque c'est-elle qui met surtout en cause la "satisfaction" ? Faut-il choisir l'absolu parmi ces deux termes et découvrir l'autre relatif ou bien relativiser ces deux termes l'un par l'autre ? Mais alors la notion de confort aussi serait à mettre en question (à soumettre à la question) non tant par ce qu'elle inclut que par ce qu'elle exclut.

---

(1) L'intérêt de l'étude est de montrer les liens entre insatisfaction et grandes villes, âge plus jeune, revenus un peu supérieurs, location, surpeuplement plus qu'inconfort.

(2) Eau, W.C et installations sanitaires sont définis comme les trois éléments de base du confort sanitaire.

2 - L'évolution du marché

2-1. Cette "précarité de la satisfaction" ne renvoie-t-elle pas, non pas tant à des variations conjoncturelles qu'à des modifications moins exogènes ?

La courbe chronologique des proportions de satisfaits témoigne bien de l'impact qu'a eu un mouvement migratoire (1) particulier, le rapatriement d'Algérie, sur la situation du logement, par un "creux" qui commence en 1961 et n'est rattrapé, après un minimum en 1963, qu'en 1967 (2). Il s'agit ici d'un cas qui n'implique, en lui-même, aucune modification des échelles de préférences individuelles. Mais la proportion des ménages qui s'estiment mal logés, sans souhaiter changer de logement (mal logés non candidats) a, elle, augmenté entre 1961 (6,9 %) et 1967 (7,9 %) (en dehors de la variation conjoncturelle de 1963 (8,6 %)), "ce qui paraît signifier l'extension d'un noyau de ménages insatisfaits de leurs conditions de logement, mais ne pouvant pas y remédier ou n'estimant pas pouvoir le faire" (3). Signalons dans le même sens le lien entre jeunes ménages et insatisfaction qui nous pose la question de savoir s'il n'y a pas outre l'effet de l'âge - avoir toute la vie devant soi, comme on dit, c'est peut-être exprimer plus facilement son insatisfaction - un effet de génération - différences de "goûts", plus d'"exigences" en matière de "confort", etc... -.

---

(1) Cf. page 13, §.2 : les variations de la demande.
(2) Cf. Bulletin n°4, op. cité. Graphique page 60.
(3) Cf. Bulletin n°4, op. cité. Page 59.

(A cet égard, on eût aimé s'attacher à l'évolution de l'insatisfaction chez les ménages agricoles).
Remarquons aussi que "lors de l'enquête de 1961, les motifs d'insatisfaction des ménages non agricoles étaient aussi souvent la petitesse que l'inconfort du logement. Il en va autrement des agriculteurs de 1963 où le deuxième motif l'emporte de beaucoup sur le premier ; en effet, 30 % se trouvent à l'étroit dans leur logement mais près des deux tiers en déplorent l'inconfort et la vétusté" (1).

2-2. Ces modifications apparaissent nettement dans l'évolution du parc immobilier : "on constate dans les domaines du confort du logement et des conditions de peuplement, une amélioration très nette qui tendrait à s'accélérer en fin de période (2) (entre 1962 et 1967). Cependant, il est dit que si l'on peut "isoler l'effet de la construction des logements neufs, très bien équipés, dans l'évolution globale des taux d'équipement, le renouvellement du niveau d'équipement dans le parc ancien ne traduit, cependant, qu'une amélioration apparente, dans la mesure où l'on ne distingue pas l'amélioration réelle (correspondant à l'installation de certains équipements dans les logements qui en étaient dépourvus), de l'amélioration dûe au fait que les logements désaffectés sont en moyenne parmi les plus mal équipés" (3). Par exemple, pour l'eau courante, "en 1962 l'écart était de 30 % entre les résidences prihcipales équipées en zone rurale et en zone urbaine (60 % et 90 % respectivement) ; en 1967, cet écart n'est plus que de 15 % à 20 % à cause d'une part, d'un rattrapage dans les communes rurales (75,6 % du parc est équipé d'eau

(1) Aspects du logement en France en 1963 - INSEE-CREDOC - page 58.
(2) Etudes et Conjoncture - septembre 1968 - n° 4.
(3) Etudes et Conjoncture - septembre 1968 - n° 4 - p.46.

courante contre 57,8 % en 1962), et d'autre part, du fait qu'en zone urbaine, le taux d'équipement en eau courante, dépassant 95 %, ne peut plus guère s'accroître" (1). Mais comment dissocier ici la diffusion des aspirations en matière de confort dans les communes rurales correspondant à l'amélioration de l'équipement de cet autre fait signalé (2) : "entre 1963 et 1967, 1.015.200 résidences principales ont changé d'affectation (3), soit 258.800 par an, en moyenne, ou 1,8 % du parc", "près de la moitié (49,3 %) des résidences principales qui changent d'affectation deviennent des logements vacants. Ce fait est très lié au dépeuplement des zones rurales, où 55 % des désaffectations qui s'y produisent ont cette destination et l'amplitude y est deux fois plus forte qu'en milieu urbain".

Il faut donc remarquer que s'il y a "amélioration dans le domaine du confort et du peuplement", celle-ci doit être rapprochée de "la sélectivité du renouvellement du parc, portant de préférence sur les logements petits, médiocrement équipés ou encore situés dans les zones où la tension sur le marché du logement est faible (communes rurales notamment)"(4). Il faut penser que cette sélectivité peut être associée à des mouvements de population (5). Ceux-ci peuvent être très variés. Mais certains ont, précisément, un caractère

---

(1) Etudes et Conjoncture - septembre 1968 - n° 4 - p.51.
(2) Etudes et Conjoncture - septembre 1968 - n° 4 - p.12 à 14.
(3) Changement d'affectation pour une résidence principale : résidence secondaire, logements vacants, destruction, locaux professionnels. Regroupement avec d'autres résidences principales.
(4) Etudes et Conjoncture - septembre 1968 - n° 4 - p.4.
(5) Remarquons, cependant, que la sélectivité porte particulièrement sur les chambres meublées, constructions provisoires et habitations de fortune très répandues en milieu urbain.

contraignant qui peuvent être la cause aussi bien extérieure (exode rural), qu'immédiate (rénovation urbaine) de cette "amélioration" (1). Dès lors, comment connaître sa portée réelle, si nous ne disposons d'aucun élément pour appréhender les coûts sociaux correspondants. Pouvons-nous apprécier l'amélioration des choses, indépendamment de leurs rapports concrets avec les utilisateurs ?. Ne sait-on pas ici "la pénalisation qui frappe la majorité des locataires qui déménagent. En effet, des loyers de ceux d'entre eux qui sont arrivés dans leur logement depuis le 1er janvier 1965 sont plus élevés que ceux des locataires arrivés depuis plus longtemps, de 50 % pour les logements anciens, de 36 % pour les logements neufs non HLM et même près de 20 % pour les logements HLM" (2).

Pouvons-nous saisir dans l'enquête ces deux phénomènes (3), très différents, et d'importance inégale. De 1962 à 1967, 1 % du parc a été détruit (4). "Les destructions sont nettement spécifiques au milieu urbain, touchant près du quart des logements désaffectés et moins d'un quart en zone rurale (en ville, on détruit des logements pour en construire d'autres à la place)". Et surtout, quelle est l'importance de l'exode rural ?. Pouvons-nous poursuivre ici l'analyse ?.

---

(1) Cf. note 5, page 21.
(2) Etudes et Conjoncture - septembre 1968 - n° 4 - p.116.
(3) Entre autres exemples de mobilité.
(4) Etudes et Conjoncture - septembre 1968 - n° 4 - p.12.

3 - Critères de spécification du logement

On pourrait poursuivre l'analyse en référence à la différenciation du produit. A cet égard on est frappé par le peu d'usage qui est fait du critère régional (1) et (2).

La distinction des catégories de communes urbaines ou rurales ne nous permet pas non plus d'avancer car rural ne veut pas dire agricole (2).

D'une façon plus générale, la distinction des logements individuels et collectifs - si elle intervient au niveau de l'enregistrement - donne très rarement lieu à publication. On sait, cependant, l'importance du mythe du "pavillon" aussi bien que des logements individuels, eux-mêmes qui constituent près de la moitié du patrimoine immobilier.

4 - Conclusion

En résumé, le passage à une approche économique élargie implique une référence directe et permanente aux agents et au temps. Parti de la notion de satisfaction, nous avons été amené à constater son caractère relatif et précaire en liaison avec l'évolution sociale. Celle-ci, appréhendée à travers l'évolution du parc, n'a de signification que par rapport aux agents économiques impliqués dans ces modifications. Cherchant néanmoins à les préciser, nous avons spontanément tenté de cerner les agents à travers la différenciation du bien (logement individuel, localisation et exode rural). Ce n'est que dans le Titre III (p. 38) que nous pourrons essayer de reprendre plus rigoureusement ce dernier point.

---

(1) A cet égard, signalons que "des études de marché vont être réalisées pour mieux connaître les besoins et la demande de logement au niveau des agglomérations" selon la circulaire en date du 20 juin 1969 (in "Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment" du 16 août 1969).

(2) Cf. infra, p. 35s.

+

+ +

Rappelons nous l'introduction. Elle posait le problème du point de départ de l'analyse du problème confondu avec l'élargissement de son cadre (les besoins) et, par conséquent, la question des instruments employés (statut de la notion de satisfaction). Nous avons vu comment l'analyse du marché s'orientait vers des pistes distinctes - psychosociale, démographique -. Nous avons vu comment les enquêtes étaient amenées à relativiser certaines notions par suite de ces élargissements, ce qui pose, selon nous, la question de cette relativisation, ceci en liaison avec le caractère évolutif des problèmes. En cours de route donc, certaines questions se sont, d'un chapitre à l'autre, transformées avec leur contexte, suggérant une analyse dans le cadre de la croissance.

+ +

+

TITRE II :

DE L'ECONOMIE A LA SOCIOLOGIE

A l'intérieur d'une analyse qui n'est plus statique, comment s'effectue le passage de l'économie à la sociologie ? par le recours, en dynamique, à la notion de structure. Aussi, traiterons-nous, dans un premier temps, de logement et développement (cf.I page 26). Dans un deuxième temps, le rapprochement de cette notion avec le caractère localisé du logement nous conduira à faire quelques remarques sur l'espace social (cf.II page 32).

Notre démarche, ici, sera moins rigoureuse, faute de connaissances théoriques suffisantes. Elle indique simplement quelques directions. Au contraire, nous tenterons (Titre III, page 38) de préciser, en fonction de ce qui a été dit, certaines notions.

I - Logement et développement

Nous avons vu le caractère exogène des mouvements démographiques chez NEEDLEMAN. Or, il existe des liens étroits entre les mouvements démographiques - migratoires, mais aussi naturels - et les phénomènes économiques. Nous pouvons, ici, citer longuement DONNISON. Nous tenterons ensuite de dégager quelques implications d'une analyse dymamique quant au logement.

1 - Mouvements démographiques, logement et développement

1-1. DONNISON (1) distingue trois types de situation du logement.

a. "In the early stages of industrialization, population "often grows rapidly or death rates fall and birth rates "remain high. The increase in population is heavily "concentrated in the developing industrial centres, "but there is still no reduction in the population of "rural areas. At this stage the demographic "climate" is "so rigorous that priority tends to be given (by the "market and by government policies alike) to sheltering "the rapid growth of household in the expanding cities ; "there is unlikely to be a great deal of replacement, "secondary dwellings will be rare, and sharing may increase. "Turkey to-day, the USSR between 1917 and 1952 and the "U.K 100-150 years ago, illustrate this pattern in "different ways".

---

(1) DONNISON - The Political Economy of Housing in the Economic Problem of Housing - New-York - 1967.

b. "At a later stage of economic development the rate of "growth of the population is often checked ; family "size falls, living standards rise, major changes in "demographic structure occur, cities continue to grow "in size and rural areas tend to lose population at an "increasing rate. Changes in demographic structure "(more old people, earlier marriages, etc...) and the "reduction of sharing may then sustain as rapid a growth "in the demand for separate dwellings as before, despite "the slower pace of natural increase. Meanwhile losses "from the dwelling stock may also proceed at a rapid rate, "owing to the abandonment of rural housing, spontaneous "conversions and replacements, and larger scale changes "of land use brought about by the grouwth of "tertiary" "industries in city centres. Various features of this "pattern are to be seen in France, Sweden, and possibly "Hungary".

c. "At a third stage, natural increase may fall still further, "and changes in demographic structure proceed more slowly ; "internal migration may continue, but most of the movement "is now from one town or suburb to another ; virtually "the whole population has an urban pattern of living. "The demographic climate has now become extremely "mild" and a growing share of any further additions to "the housing stock must be devoted to raising headship "rates - particularly among the youngest and oldest "households, the single and the previously married. "There may also be a considerable increase in secondary "dwellings, large scale replacement programmes are "generally needed at this stage, but the bulk of "replacement must take place in long established towns and "in place where people will continue to live in future years ; "it no longer proceeds automatically as a by-product of "migration and rural depopulation. The U.K, Belgium and "Czechoslovakia all show features of this pattern".

1-2. Cette analyse nous semble très intéressante. Elle montre les liens étroits entre mouvements de population, développement, et les problèmes du logement. Soulignons d'abord son intérêt en considérant un instant le cas français. On fait souvent remonter la crise du logement à la seconde guerre mondiale. Nous avons vu, au contraire, que son point de départ pouvait être la révolution industrielle. Mais en ce sens, on donne des raisons très différentes. Il y a les destructions dues à la guerre, mais aussi la reprise de l'exode rural freinée pendant l'entre-deux guerres et dans le même temps l'absence de renouvellement du patrimoine immobilier dû à la quasi stagnation de la population. Mais ces deux phénomènes, de caractère directement démographique (mouvement naturel ou migratoire) renvoient bien à la croissance et au jeu complexe qui s'établit alors entre mouvement économique et mouvement démographique. On remarquera le lien entre mouvement naturel et économique. A l'inverse du schéma malthusien ou le complétant, il y a, à un niveau global, le jeu du défi (démographique) et de la réponse (économique) ("challenge and response"). A l'intérieur d'une région, les taux d'accroissement naturels dépendent au premier chef de la composition par âge fortement liée à l'histoire économique de la région. L'auteur, toutefois, reconnaît lui-même les limites de ce lien : "economic and demographic evolution do not always march hand in hand".
En ce sens, on remarquera qu'en France, par exemple, il semble bien qu'historiquement le taux de natalité ait commencé à baisser (sous l'influence du taux de

fécondité) avant celui de mortalité. "Moreover, the identifications of this pattern of requirements does not itself imply that needs will be met or demand rendered effective".

Mais, en outre, nous remarquerons que cette analyse est plus proprement descriptive qu'explicative, étant dans une grande mesure historique. On ne saurait le lui reprocher, mais simplement remarquer qu'entre le logement et les mouvements démographiques, s'insère le développement économique qui véhicule tout un mode de vie et qui peut donc laisser place à la diversité, s'il est vrai qu'il n'y a pas de mode obligé de la croissance (1). Mais pour concevoir ceci, il importe de préciser les implications d'une analyse dynamique.

2 - Quelques implications d'une analyse dynamique

Il semblerait qu'en matière de logement une analyse dynamique soit nécessairement macro-économique. Peut-être est-ce vrai de toute analyse dynamique dans la mesure où, par exemple, la croissance d'une firme doit être connue dans ses rapports avec les autres firmes, et donc à l'intérieur du jeu des déséquilibres entre secteurs (2) Mais il importe de remarquer que ceci est particulièrement vrai en ce qui concerne le logement à cause du caractère induit des phénomènes.

Esquissons à grands traits. Les inductions se produisent au niveau de la demande. Mais elles ne résultent pas

---

(1) cf. AUSTRUY - Le scandale du développement.
(2) cf. HIRSCHMAN - La croissance harmonisée - Editions ouvrières -, et les travaux de PERROUX.

simplement des modifications de la répartition (demande - revenu) liées à celles de la production. Dans le cas des mouvements migratoires, elles résultent directement des modifications de structure de la production (1). Autrement dit, pour tenir compte du caractère économique des phénomènes, on est obligé de passer, selon l'expression de M.NICOLAI, des structures et de leur fonctionnement aux agents qui en sont les supports et que la théorie économique de la demande considère souvent exclusivement par leurs revenus. Les structures sont définies ici comme "les rapports réels et objectifs qui s'imposent aux individus dans l'accomplissement d'une activité déterminée" (2). Les structures rendent compte de la dimension contraignante des rôles à l'intérieur de catégories d'agents. A ce niveau l'introduction des C.S.P peut prendre toute sa signification.

Les inductions se produisent au niveau de l'offre. Nous ne voulons pas parler de l'offre de nouveaux logements (construction) - qui peut, au contraire, jouer un rôle moteur - mais de la totalité de l'offre. La rente foncière est un élément important tant du loyer que du prix d'achat du logement. Son importance apparaît en dynamique à travers le jeu des anticipations spéculatives. La vente va se trouver soumise à des variations très différentes, selon l'évolution de l'espace environnant. Ces phénomènes ne vont pas peu contribuer à une redistribution des populations dans l'espace urbain. Historiquement, les conséquences sur ce plan des travaux d'HAUSSMANN sont bien

---

(1) Structure au sens de PERROUX.
(2) NICOLAI - Comportement économique et structure sociale - PUF - 1960.

connues. D'un point de vue plus actuel mais marginal, la destruction des bidonvilles, dans la mesure où ceux-ci se reconstruisent plus loin, ne réalise-t-elle pas une nouvelle utilisation du sol, mieux conforme à sa valeur actuelle (nouvelle), semblablement, sur un plan plus subjectif, ce qui va être vécu comme intolérable, ce ne sera peut être pas tant l'existence de la misère que, dans un environnement transformé, son caractère en quelque sorte ostentatoire (comme si elle ne se cachait plus). Les variations qui affectent, à travers la rente, le prix du service logement correspondent de fait à une variation de sa valeur d'usage sous forme "d'utilités" ou de "désutilités externes" (1).

3 - Conclusion

Si nous résumons ces quelques remarques, elles nous montrent que l'analyse économique est amenée ici à faire référence aux agents économiques d'une façon peut-être particulière (c'est-à-dire, en incluant d'autres contraintes que celles de prix et de revenus), à travers, par exemple, la mobilité géographique, et en rapport avec la consommation. Les modifications des structures de la production influent sur les structures de la consommation, non seulement à travers celles de la répartition et conformément aux modifications dans la composition du produit, mais parce qu'à travers les premières se développent des rapports sociaux différents qu'on ne peut séparer du rapport aux objets.

---

(1) Une utilité (désutilité) externe est au "consommateur de logement" ce qu'une économie (déséconomie) externe est à un producteur.

II - Quelques réflexions sur l'espace social

Mettre en rapport structures économiques et espace, c'est déjà s'intéresser à l'espace social. Il y aurait donc place ici pour un chapitre sur la question. En l'état actuel du problème et compte tenu de la multiplicité des disciplines en cause (géographie, démographie, sociologie urbaine, etc...) nous ne l'écrirons pas. Les concepts sont, en effet, excessivement difficiles à définir - sans doute, s'agit-il de "la projection dans l'espace d'un système social" - (1). Mais ceci supposerait de pouvoir définir avec précision le système social considéré dans toute sa complexité ainsi que les modalités de cette "projection" et, d'une façon générale, "le problème des rapports entre les manifestations matérielles d'une civilisation, les structures sociales et les modes de pensée qui lui sont propres" (1). Soulignons, néanmoins, ici la distinction (et les relations) entre l'aspect morphologique (formes matérielles) et "physiologique" (base des comportements et attitudes) de l'espace social.

Nous voudrions simplement montrer comment un certain nombre de problèmes tres importants peuvent se situer dans ce cadre conceptuel, et ceci à partir de difficultés antérieurement soulevées, avant de reprendre ce thème dans la partie (Titre III, page 38).

---

(1) CHOMBART DE LAUWE - Des hommes et des villes - Payot - 1965.

1 - Logement, campagne et mobilité

Une première approche, sommaire, conforme à la géographie humaine, oppose villes et campagnes. Et, cependant, la distinction des communes urbaines et des communes rurales est très largement insuffisante. Nous avons déjà vu la difficulté qu'il pouvait y avoir à interpréter une amélioration du parc immobilier, par suite des mouvements de population (cf.2-2 page 20) associés à la "sélectivité" du taux de renouvellement. Le critère employé ici était celui des communes urbaines et rurales. Si l'on sait, par ailleurs, que le "taux moyen de diminution annuelle de la population active agricole entre 1954 et 1962 est d'environ 3%, soit de l'ordre de 160 000 personnes par an" (1), on peut concevoir l'importance du phénomène sans que l'on sache d'ailleurs ses effets sur le nombre (et donc aussi le confort) ou le surpeuplement des logements. Mais n'est-il pas intéressant, si l'on revient aux données initiales d'apprendre que sur la même période "la fréquence des cas de surpeuplement a diminué dans les villes aussi bien qu'en milieu rural, quoique pour le milieu rural le mouvement soit plutôt moins intense en valeur absolue et surtout en valeur relative" (2). Plus encore "on notera aussi que la dispersion des situations était, en 1954, et reste en 1962, plus grande en milieu rural que dans les villes" (2). Il serait intéressant de pouvoir chercher la signification de cette dispersion. Renvoie-t-elle plus proprement à la diversité des situations agricoles ? ou bien, considérant le caractère contrarié en milieu rural de l'évolution vers un certain

(1) Etudes et Conjoncture - l'espace économique français - numéro spécial - fascicule 2 - 1968.
(2) Etudes et Conjoncture - n°9 - septembre 1968.

sous-peuplement (1), ne faut-il pas penser que la situation qu'elle recouvre est très hétérogène. En ce sens là, nous voudrions signaler cet autre fait qui apparaît dans les études sur l'espace économique français. Si l'on classe les communes rurales suivant leur proportion de la population des ménages ordinaires dont le chef était agriculteur, salarié agricole, ou agriculteur retraité, de 01 à 05, c'est-à-dire de 80 % à moins de 20 % d'agriculteurs, il apparaît "d'une manière systématique, que, pour une catégorie de communes données, le bilan des migrations intérieures, avec l'ensemble des catégories inférieures, est positif, alors que le bilan avec l'ensemble des catégories supérieures est négatif"(2). Autrement dit, la population se déplace dans le sens des communes qui sont déjà les moins agricoles. Un affinement minimum des critères de catégories de communes dans un sens plus économique augmenterait peut-être de façon importante la "lisibilité" des résultats, compte tenu de la diversité des situations économiques des communes rurales.

2 - Logement, ville et satisfaction

On ne s'étonnera guère de retrouver ici le concept de satisfaction. On a vu comment la satisfaction, vis-à-vis du logement, pouvait se produire même dans le cas de logements très "inconfortables". Les difficultés rencontrées lors des opérations de rénovation urbaine doivent en être rapprochées (3). Il arrive qu'elles soulèvent des oppositions

---

(1) Puisque la diminution du surpeuplement se fait directement ainsi sans passer par l'intermédiaire d'une augmentation des logements "normalement" peuplés.
(2) Etudes et Conjoncture (cf.note 1, page33) - chapitre 3.
(3) cf. M.COING - Rénovation urbaine et changement social - Editions ouvrières - 1966.

considérables. A l'instant, nous donnions un exemple de l'intérêt d'une qualification extensive et donc très sommaire - par le type d'activité économique dominante - de l'espace. Ici, au contraire, la qualification doit en être plus compréhensive - multidimensionnelle - mais d'application plus limitée : un quartier, et le type de relations sociales qui s'y développent.

Les résistances au changement ne doivent pas être perçues en fonction d'on ne sait quelle inertie mécanique , mais parce qu'elles s'insèrent dans un usage différent du logement en rapport avec sa localisation. Ces résistances renvoient à une situation intériorisée (1) qui se définit non seulement par ses manques (absences de) mais par des éléments qualitativement différents. Rappelons, ici, quelques énoncés de l'ouvrage de COING (2) d'un côté surpeuplement, cohabitation, hôtels meublés, etc.., mais de l'autre aussi, "l'attachement au quartier", "la proximité des lieux de travail", "l'activité commerciale" et son "rôle social" (rencontres, confiance, crédit gratuit), "une véritable unité de vie sociale" liée à "une commune échelle de valeurs", "une aire culturelle", "la mémoire collective". En ce sens l'expression de "diffusion des aspirations" (liée à celle des modèles de comportement) présente en matière de consommation, une certaine ambiguïté . Son caractère normatif - aspirations - nous cache l'existence éventuelle d'autres normes. Le "progrès" ne se diffuse jamais dans le vide. Dans une mesure - qui reste à définir, car elle est à l'inverse du degré d'intégration sociale - on peut opposer à cette expression le processus

(1) Cf. BOURDIEU - Un art moyen - Editions de Minuit - 1965 Introduction.
(2) COING - Op. cité -(cf. note 3 page 34). Première partie.

d'acculturation. Transplantés dans des logements neufs, certains ménages de ce quartier, changeant d'aspirations, vont rentrer dans la course à la consommation - au dépens de sorties, de relations de voisinage, etc... et (mais) au profit peut être de la famille (1).

3 - Conclusion

Nous n'avons donné, ici, que quelques indications. De façon presque paradoxale, nous avons plus parlé de thèmes concrets en référence à l'espace social que de l'espace social proprement dit. On disposait, en effet, soit d'approche globale et économique plus proprement géographique (cf., par exemple les travaux de P.GEORGE - Beaujeu-Garnier), soit d'approche ethnologique globale, les plus adéquates, mais sans équivalent peut-être pour les sociétés occidentales car supposant une conceptualisation d'ensemble du système social (cf. deux exemples d'espace social de sociétés archaïques : LEVI-STRAUSS, dans "Tristes Tropiques", MEILLASSOUX dans "Anthropologie économique des Gouro de la Côte d'Ivoire"), soit d'approche plus spécialisée en sociologie urbaine (cf. par exemple LEDRUT, collection SUP, et tous les travaux de l'équipe de CHOMBART DE LAUWE.

---

(1) COING (cf. note 3 page 34), Première partie.

+

+ +

Pourtant s'il est vrai que le marché du logement rappelle une analyse globale et dynamique, en liaison avec les modifications du système productif, de la répartition et la mobilité (géographique, sociale) des agents, aussi bien qu'avec les transformations de sa valeur d'usage, l'analyse du marché met en jeu la totalité du système. Sa projection dans l'espace devrait aussi être le lien théorique d'une réflexion sur ce bien localisé : le logement.

+ +

+

TITRE III :

UN POINT CENTRAL : LE BIEN ECONOMIQUE LOGEMENT

Il faudrait aborder de front certains problèmes théoriques avant de préciser le bien économique logement (du point de vue de la demande). Nous avons vu comment la question du point de départ de l'analyse économique du problème logement, en rapport avec le rôle premier des notions de biens et de besoins, devenait la question de ses instruments. Nous avons vu, dès lors, comment l'approche par le marché (Titre I, p. 2 et suivantes), élargie de l'analyse (I, p. 3), aux enquêtes (II, page 12) se heurtait à certaines difficultés. L'analyse économique du marché réalisait une articulation entre différentes disciplines (psychologie sociale ou sociologie familiale, démographie) conforme à la théorie micro-économique.

Les difficultés de l'analyse semblaient liées aux caractères particuliers du logement. Le passage aux enquêtes montre, au contraire, alors qu'il semblait s'agir du logement, qu'il était, en fait, plus profondément question, à travers les difficultés relatives aux notions de satisfaction ou d'amélioration du parc immobilier, du concept de bien économique. Ces deux notions : satisfaction ou amélioration d'un bien, se posent, quel que soit celui-ci. La notion de satisfaction se place, en partie, en dehors du marché conformément aux caractères particuliers du problème logement (1). Celle d'amélioration du parc à travers les mouvements de population est directement liée au fonctionnement du marché. Le caractère théorique des problèmes apparaissait de façon évidente dans le changement de perspective qu'appelaient les enquêtes et qui ne posaient de problèmes qu'en dynamique : dans le cadre du développement (Titre II, page 25). Nous n'avons pu alors fournir que quelques indications, en situant certaines descriptions dans ce cadre, et en montrant l'importance liée des concepts d'espace et de structure, en rapport avec les agents économiques. L'analyse devenait socio-économique. Il fallait cerner le bien à partir de ce que mettait en jeu sa consommation, en rapport avec l'espace social. Semblablement l'analyse de l'offre, dans son hétérogénéité, son historicité, nous renvoyait à ce même espace.

Il n'est pas de fait étonnant que l'analyse du marché (offre, demande), nous renvoie à ses conditions d'existence. Les difficultés du marché relèvent bien de la production et de la consommation des services du logement. Et, c'est à ce niveau que la notion de bien économique fait problème. Elle le fait quant à la consommation (2) puisque nous n'avons

---

(1) "Insatisfaits non candidats".

(2) Remarquons que du côté de l'offre, la notion de services du logement ne nous semble pas parfaitement claire.

simplement d'intégrée dans l'analyse économique et servant à construire (sur le plan théorique) les courbes de demande, qu'une théorie de la demande du consommateur (et non une théorie de la consommation). La Comptabilité Nationale définit la branche (offre) "services du logement". Elle parlera tout aussi bien dans ses nomenclatures (1) des "services de santé". Ces deux notions sont-elles comparables ? Est-ce que la définition qui est donnée en même temps des services comme "les produits d'une activité ne se concrétisant pas par l'apparition d'un bien matériel" (2) s'applique également et selon le même sens à ces deux exemples.

Avant de ramasser notre analyse - dominée par deux thèmes : la satisfaction et la mobilité géographique - en considérant le principe d'approche du bien logement (en dehors de son coût), il faut au préalable préciser quelques notions.

I - Bien, consommation et théorie économique

On souligne souvent une certaine circularité des définitions biens-besoins. Nous verrons que cette difficulté s'interprète en rapport avec une définition de la consommation.

1/ Bien, besoin et consommation

2/ Plan du consommateur et consommation.

3/ Aperçu critique sur la théorie du comportement du consommateur.

---

(1) Etudes et Conjoncture - mars 1966 - volume méthodes - nomenclatures.
(2) Etudes et Conjoncture - id. - définitions.

1 - Bien, besoin et consommation

Les manuels récents consacrent peu de lignes à la consommation. Il est assez remarquable de constater que nombre d'ouvrages sur le comportement du consommateur (cf. KATONA, etc...) ne définissent souvent pas la consommation.

Mais, les définitions données se recoupent généralement fort bien. Citons un manuel récent : "la consommation accomplit la satisfaction des besoins. Elle se traduit par une destruction de biens ou de services" (1). Un dictionnaire économique encore plus récent le dit en une phrase : "consommer est détruire, aux fins de satisfactions personnelles, un bien économique" (2). Mais comment est défini le bien économique? Pour notre manuel il est "chose estimée apte à la satisfaction d'un besoin humain et disponible pour cet usage" (3) et dans le dictionnaire semblablement : "est bien économique ce qui, né d'un effort, est propre à satisfaire un besoin (4). C'est donc bien de la consommation comme destruction qu'il est attendu de valider le bien économique comme tel, son aptitude à satisfaire un besoin. La consommation est bien la sanction de l'activité économique (5).

---

(1) BARRE - Economie Politique - Tome 1 - 5è édition - 1963 - p.11.
(2) COTTA - Dictionnaire de Sciences Economiques - Mame - 1968 - p.115.
(3) BARRE - (cf.note 1 ci-dessus), page 9.
(4) COTTA - (cf.note 2 ci-dessus), page 50.
(5) Nous faisons, ici, - comme auparavant -, quoique ce soit parfaitement discutable, abstraction des problèmes de solvabilité.

Ceci implique de définir la consommation par son effet, même si pour l'instant celui-ci est vu de façon purement subjective. Or, COTTA, la définit par son mobile : "détruire, aux fins de satisfaction personnelle, un bien économique". Cette "aux fins" n'est qu'une fin ex ante. (Le "aux fins de satisfaction personnelle" n'est qu'une satisfaction ex ante qui joue le rôle de mobile). Cette précision est redondante puisqu'elle est incluse dans la définition du bien. Il faut constater que cette redondance nous cache l'absence de l'effet comme tel, et donc d'une consommation (destruction) autre qu'anticipée. Cette satisfaction ex ante ("aux fins") n'est pas distinguée de la satisfaction ex post (la fin de la consommation). Pourtant le bien est défini d'une façon telle qu'il appelle sa sanction : la consommation, pour éprouver son essence : il est "propre à satisfaire un besoin". Mais dire que le mobile subjectif du comportement est confondu avec son effet, c'est dire que l'idée subjective de consommation n'est pas distinguée du processus effectif de consommation s'inscrivant, vu la définition même du bien, entre une satisfaction ex ante et une satisfaction ex post.

Une telle distinction est, en effet, comme appelée par la définition du bien, toute subjective, et qui relève de l'opinion : "chose estimée apte", "propre à satisfaire". L'objet est pensé comme bien dans son rapport subjectif ex ante avec le sujet. C'est parce que le bien est en fait défini comme bien ex ante qu'il appelle à distinguer satisfaction ex ante et satisfaction ex post. Cependant, aucune de ces distinctions ne nous est donnée, ce qui peut-être évite de s'interroger sur ce que peut être un bien ex ante et ce qui permet de confondre satisfaction ex ante et satisfaction ex post.

Mais puisque, pour M.BARRE, "la consommation accomplit la satisfaction des besoins", et que d'autre part, le bien dépend explicitement de cette dernière notion, comment est-elle précisée ?

Les "besoins" sont définis presque semblablement par nos deux auteurs comme "des désirs de disposer de moyens capables de prévenir ou de faire cesser des sensations de "peine" ou d'insatisfaction, ou de moyens aptes à provoquer et à accroître des sensations agréables" (1), ou comme "le désir de disposer d'un moyen (biens ou services) de faire cesser (ou diminuer) une sensation désagréable ou d'accroître une sensation agréable" (2). Il semblerait y avoir un cercle des définitions - biens, besoins -. Le bien est apte à satisfaire un besoin. Les besoins sont les désirs de disposer des biens. Plus précisément, si l'on remplace le besoin par sa définition : "est bien économique ce qui, né d'un effort, est propre à satisfaire le désir de disposer d'un moyen de faire cesser une sensation désagréable ou d'accroître une sensation agréable", ce qui n'est pas très clair.

En un sens - si l'on fait abstraction de ce curieux détour - le bien serait "le moyen de faire cesser, etc...". La consommation serait : ce "faire cesser" et le besoin rien d'autre, qu'une sensation désagréable. On est alors confronté à des définitions purement "psychologiques" d'une psychologie introspectionniste et vaguement hédonistique) et ceci même pour le concept fondamental de bien économique, cependant appelé à jouer un certain rôle théorique.

---

(1) BARRE, op. cité. Page 7.
(2) COTTA, op. cité. Page 48.

Mais le propre de ce détour tautologique est, sans doute, de repousser la consommation dans un vague au-delà psychologique, en renvoyant l'un à l'autre le bien et le besoin. De même que le bien était défini par son idée subjective, de même le besoin est défini par son idée subjective : désir de disposer d'un moyen sans qu'il nous soit dès lors permis de penser l'éventuelle inadéquation de l'objet du désir et du bien économique qui n'est pas discernable.

Il y a d'emblée adéquation parfaite, correspondance biunivoque entre un désir (qui est désir d'un objet) et un objet (qui se définit par sa désirabilité). La consommation avant même d'être réalisée existe déjà. Elle est donc consommation parfaite, dans un espace imaginaire et en dehors du temps. Cet espace est celui des notions employées qui produisent tout naturellement la satisfaction. Cette consommation sans heurt, sans imprévu, celle qui se réalise à partir des idées de biens et de besoins, elle n'est rien d'autre que l'idée subjective de consommation, le plan de consommation pris pour la consommation elle-même. L'idée subjective de bien et l'idée subjective de besoin ne peuvent que nous donner l'idée subjective de consommation. Dès lors, tout naturellement, les auteurs cités échappent à la tautologie complète par un saut. Ce saut nous fait passer de "l'économie" à une "psychologie" introspectionniste, à une philosophie teintée d'hédonisme (1).

Il est difficile de savoir si nous sommes en-deçà ou au-delà de la consommation. C'est-à-dire, si ce saut nous fait passer

---

(1) Mais depuis au moins SOCRATE toute réfutation de l'hédonisme fait appel, à travers le symbolisme du tonneau percé, au sens de la distinction ex ante, ex post.

aussi au-delà de la consommation. La raison en est que le processus même de consommation est absent. A travers les notions de biens et de besoins, telles qu'elles ont été définies, nous ne faisons qu'évoluer dans l'idée de consommation ou son projet non distingué et non distinguable de sa réalisation. (Nous verrons, plus précisément, ce qu'implique la distinction entre satisfaction ex ante et satisfaction ex post). La circularité des définitions biens et besoins est ainsi une circularité vide, purement verbale parce que la consommation comme destruction qui réalise, actualise, éprouve l'un par l'autre les biens et les besoins, n'intervient jamais.

Dès lors s'impose cette conclusion essentielle : les difficultés qu'il y a à penser la consommation avec ces notions, aussi bien que les difficultés d'une définition tautologique du bien par le besoin ne sont ainsi qu'une seule et même chose.

2 - Plan du consommateur et consommation

On dira, peut-être, que la consommation n'est pas du domaine de l'économie politique, mais il n'est pas certain que le problème soit là. Le problème serait d'abord dans cette absence non marquée. En effet, les définitions que nous avons citées, et qui servent en gros, à la micro-économie, ne nous permettent pas, semble-t-il, de penser cette absence.

Les difficultés que nous avons soulevées, mais aussi leur réalité, s'éclairent ex post si l'on se rappelle que la théorie part le plus souvent des phénomènes de marché. Ceux-ci réalisent les ajustements des plans des agents économiques. La distinction ex ante, ex post, que nous avons employée s'applique, à travers les variations de prix (et éventuellement de revenus) aux plans des agents. Cette distinction nécessite le recours à des catégories économiques (prix, revenu) qui permettent de penser objectivement la rencontre des agents sur le marché. Elle va donc s'appliquer à la dépense. En soi, c'est la dépense qui semble intéresser l'économiste ; la dépense, c'est-à-dire, le rapport du consommateur avec le marché. Nous disions que la consommation éprouve, réalise le bien, c'est-à-dire son aptitude à satisfaire un besoin. Mais du point de vue du marché et à court terme, la dépense suffit. Le bien payé à son prix se trouve ainsi réalisé pour l'offreur. Mais pour l'acheteur, ce qui est ainsi réalisé ce n'est pas le bien lui-même (son utilité ou sa valeur d'usage éprouvée dans la consommation), mais simplement l'idée du bien - le plan de l'acheteur -. Mais l'acheteur n'est pas le consommateur. Si des variations de prix ou de revenus affectent le plan de l'acheteur, si l'on peut distinguer son plan ex ante ou ex post, le niveau de satisfaction associé à une combinaison donnée de biens, lui, ne varie pas. La distinction ex ante, ex post, ne joue ici que dans le cadre du marché. Remarquer son absence en ce qui concerne la consommation, c'est découvrir l'absence de la consommation elle-même.

Les définitions biens-besoins, sont, sans doute, conçues en fonction des mobiles de l'agent de façon à expliquer son plan. Que l'on se rappelle la définition du bien. Nous l'avions qualifiée de concept ex ante : chose estimée apte à satisfaire. De même pour le besoin : désir, etc... Ces notions rendent compte - si l'on veut - de l'achat. On pourrait dire (tautologiquement) : c'est un bien dont le sujet avait besoin puisqu'il l'a acheté. Elles nous enferment dans la subjectivité de l'acheteur, alors même, que la définition donnée pour le bien appelle un ex post. Mais on ne peut le faire sans sortir d'une définition purement subjective du désir, car dans le désir, l'objet est désiré en idée. Pour le consommer, il nous faut sortir des représentations de l'acheteur.

Distinguer le plan du consommateur de la consommation elle-même, c'est ne plus faire un absolu du désir, mais distinguer peut être une dimension objective dans le besoin, faire référence en tout cas à une étude objective du comportement nécessaire pour penser le rapport effectif entre un sujet et un objet. C'est chercher à approfondir la définition de la consommation et donc aussi du bien. C'est déplacer l'attention, de la notion de besoin, au <u>rapport</u> qui s'établit effectivement (culturellement) entre le sujet et l'objet. Mais puisque nous parlons du plan du consommateur (de l'acheteur), n'y a-t-il pas quelque paradoxe à en faire la théorie avec des notions qui permettent difficilement de penser la consommation ?

3 - Aperçu critique sur la théorie du comportement du consommateur

"Du point de vue de la recherche empirique, la théorie économique est beaucoup trop abstraite pour se prêter à une vérification sur les observations. Elle ne fournit à l'analyse que certains concepts : notions d'élasticité, de compléments, de substituts" (1). On peut se demander en fait si cette théorie n'est pas abstraite parce qu'elle fait abstraction de la consommation. Ceci ne serait pas sans rapport avec ses lacunes. Purement micro-économique, intemporelle, ou, si l'on préfère, "statique", elle ne permet guère de penser les grandes modifications de structure de la consommation tant sur le plan individuel que collectif. La théorie du comportement du consommateur, bien qu'elle soit parfois présentée sous le titre "la consommation" (2) est, en fait, ce que le très rigoureux HICKS appelle une "théorie de la demande du consommateur" (3) ou, selon une formulation plus moderne, une théorie des choix. Le seul bien de la "destruction" duquel on fasse la théorie est le revenu monétaire.

Il y a en un sens un certain paradoxe disions-nous à faire une théorie de la dépense sans avoir une théorie de la consommation. Il semble d'ailleurs que HICKS ne définisse dans Valeur et Capital, ni le bien, ni la consommation. Comment ce paradoxe est il-résolu ?

---

(1) N.TABARD - "Eléments d'analyse sur la consommation" - CEPE-CREDOC - 1961 - page 2.
(2) cf. ABRAHAMS et THOMAS - Micro-économie - Dunod - 1966 - chapitre 2.
(3) cf. HICKS "Valeur et Capital" - Dunod - chapitre 2.

Comment le consommateur choisit-il ? L'instrument du choix c'est la fonction de satisfaction à l'intérieur des contraintes de revenu. Comment passe-t-on du bien à la satisfaction ? Par la consommation du bien sans aucun doute. Qu'est-ce qui permet cette consommation du bien ? : son utilité. L'utilité est "la qualité d'un bien ou d'un service qui le rend apte à satisfaire les désirs des agents économiques" (1). Ce qui permet la satisfaction, c'est d'abord la qualité du bien. La théorie du comportement du consommateur est à la fois en-deçà et au-delà de la consommation effective. En-deçà puisqu'elle analyse le comportement de dépense qui précède la consommation (ou qui n'est pas le tout de la consommation). Au-delà puisque le choix des dépenses se fait en référence à des courbes d'indifférence qui impliquent en quelque sorte une consommation déjà réalisée pour définir des niveaux de satisfaction. Bien sûr, on dira plus simplement que les choix sont faits pour des goûts donnés. On les appellera encore "système de besoins" ou "échelle de préférences" (2). Mais, ce n'est que l'ensemble des combinaisons possibles de biens jugés équivalentes par le sujet. L'expression "goûts donnés" semble satisfaisante, mais elle ne l'est, nous semble-t-il, qu'au niveau global, par référence à une culture au sens ethnologique du terme, non de la façon dont les "goûts" ou les échelles de préférences sont définis.

---

(1) COTTA, op. cité. Page 431.
(2) cf. HICKS, op. cité. Chapitres 1 et 2.

Biens et besoins sont ici dans le même rapport de circularité que dans la partie 1 (page 45). Ces goûts sont précisément une consommation anticipée - cas d'un bien nouveau - ou réanticipée. On dira peut être que le processus de formation des goûts n'intéresse pas l'économiste. Mais ce processus n'est d'une certaine façon rien d'autre que celui de la consommation. Ceci est d'autant plus vrai que l'on tient plus compte de l'extrême diversité des biens, puisque c'est par eux que sont définis les goûts.

Remarquons d'abord que l'hypothèse d'une variation du "système des besoins" ne contredit pas "l'hypothèse fondamentale de la régularité du système des besoins". Celle-ci est "l'hypothèse déjà mentionnée en vertu de laquelle on néglige les coudes d'une courbe, c'est-à-dire qu'on admet un degré suffisant de régularité dans le système des besoins (...) pour qu'une combinaison quelconque au voisinage de celle qui nous intéresse puisse représenter une position d'équilibre possible dans un système de prix donné" (1). C'est "le principe général du taux marginal décroissant de substitution" (2). En soi, la variation du "système des besoins" est en dehors de la théorie. Elle ne lui est pas contraire mais peut-être renvoie-t-elle à une approche moins subjective où la consommation serait mieux définie.

A l'intérieur de ces notions, cependant, il est sûr que la consommation conteste, forme ou déforme, reconduit, mais aussi enrichit, le désir. Si l'on distingue donc, ici, satisfaction ex ante et satisfaction ex post (3), celle-ci

---

(1) HICKS, op. cité. Page 23.
(2) HICKS, op. cité. Page 21.
(3) Il est permis de penser que certaines critiques sur la dite société de Consommation peuvent relever de cette distinction.

définirait de nouvelles courbes d'indifférence pour de nouveaux choix ex ante. La consommation serait ainsi le domaine par excellence de l'équilibre ex ante (celui qui définit le choix final (1) sur un marché) et du déséquilibre ex post. On ne peut cependant, parler de déséquilibre ex post, que par référence à un revenu (une ligne de budget) qui a précisément disparu dans la dépense, tandis que la modification des courbes d'indifférence résulte de la consommation proprement dite. Aussi bien, la consommation n'est pas, sans doute, remords permanent mais plutôt projet renouvelé.

Cette modification pourrait se traduire de façon multiple, par exemple, un déplacement vers le bas, ou vers le haut, des courbes correspondant aux variations des quantités proportionnelles de biens nécessaires à assurer l'égalité ex ante et ex post de la satisfaction ; par exemple, une augmentation générale des quantités proportionnelles aurait été nécessaire pour assurer effectivement le niveau de satisfaction anticipée. Ceci implique nécessairement une référence (discutable) au troisième axe d'utilité (2). Ou bien encore, il peut y avoir une modification des taux de substitution entre biens (à l'intérieur de l'espace des biens). Toute modification pourrait être ainsi obtenue par combinaison des deux effets.

L'hypothèse d'une modification des courbes d'indifférence doit être conçue comme interne à l'activité de consommation. Encore faut-il distinguer selon que le revenu croît ou est constant : "thus we have to conclude that breaking with post expenditure habits may be difficult when it is

---

(1) Final, par les variations de prix (et de revenus).
(2) Sur le troisième axe, cf. HICKS, op. cité. Page 13.

necessary to give up habitual satisfaction but easy when the possibility opens up to satisfy further desires" (1). Quand le revenu décroît, il se produit, par ailleurs, l'effet de cliquet bien connu et aussi une modification des taux de substitution entre biens (compressions alimentaires, par exemple) correspondante à certaines habitudes (résultant de la consommation).

Cette hypothèse apparaît simple si l'on situe la consommation à l'intérieur du cycle de vie de l'individu ou du ménage dans ses aspects biologiques et sociaux, et si l'on tient compte de la diversité extrême des biens. "There is usually a pattern of needs which changes over the life cycle of the family" (2). On ne peut que citer les thèmes : développement physique mais aussi culturel. Seule "l'idéologie du don" masque l'importance de la consommation (artistique, culturelle) dans la formation du goût (3) (avec le rôle des "présavoirs"). De même c'est parce que l'on a commencé par boire du lait qu'on peut acheter du whisky. De même, pour rester toujours aussi sommaire, les modifications de la consommation associées à la "carrière" de tel ou tel individu permettent l'accès à de nouveaux groupes à l'origine de nouveaux développements de la consommation, à travers le jeu complexe de la réalisation toujours partielle d'une image sociale de soi confrontée et modifiée par les groupes de référence ou d'appartenance. Le logement peut fournir, ici, un exemple de choix. C'est bien entendu un domaine immense ouvert à l'analyse, aux aspects indéfiniment ramifiés.

---

(1) Cf. KATONA - Psychological analysis of economic behaviour - Mac Graw Hill - New York - 1951 (p.143).
(2) J.MORGAN - Consumer Economics - Prentice Hall - New York - 1955.
(3) cf. BOURDIEU - "Les héritiers", "l'amour de l'art" - Editions de Minuit.

Que l'on songe simplement aux rôles de la consommation des mass media dans la diffusion de nouveaux modèles de consommation (1).

Mais étant donné que chaque objet implique un certain rapport du consommateur avec lui-même et les autres (par exemple à travers une certaine image sociale de soi) qui est le plus souvent vendu avec l'objet (cf. publicité), et qui varie selon des différences marginales (marques), le consommateur est soumis à un travail constant d'interprétation qui influe sur le détail et l'ensemble de ses choix. On peut se demander si, en fait, chaque objet - particulièrement les biens durables - ne diffuse pas, dans sa consommation, de nouveaux modèles de consommation. Un réfrigérateur ou un logement confortable pourrait ainsi jouer le même rôle qu'un appareil de télévision (par exemple, à revenu équivalent, les ménages logés confortablement sont mieux équipés que les autres)(2). Aussi quand bien-même - et si l'on fait abstraction de l'évolution purement physiologique - la dépense resterait parfaitement identique d'un temps à l'autre, l'on ne serait pas sûr, bien au contraire, que le niveau général de satisfaction correspondant n'ait pas baissé (cf. premier type de modification des courbes).

Les notions de complémentarité et de substitution ne permettent pas de saisir certains aspects essentiels de la consommation dans la mesure où elles se présentent comme instantanées et par rapport à une dépense sans consommation. En un sens,

---

(1) Sur ce point et sur le thème "profil de carrière et consommation", cf. David RIESMAN "l'abondance à quoi bon" - Laffont - 1969 - chapitre 1.

(2) Cf. Les conditions de vie des familles - UNCAF-CREDOC - cinquième partie, 1967.

et compte tenu de ce que nous avons dit, on peut penser que les dépenses sont essentiellement associées, qu'il y a des chemins de consommation. Mais, il n'y a pas de rapport certain entre ces liens et la complémentarité.

Avec HICKS "nous dirons que Y est complément de X si le taux marginal de substitution du bien Y à la monnaie, augmente lorsque X est substitué à la monnaie". Au contraire, les liens entre consommations font intervenir la consommation et non pas sa seule anticipation. Les associations entre biens joueraient, ici, d'une dépense à l'autre (en rapport avec la modification des courbes d'indifférence). Il peut, ainsi, y avoir des complémentarités et des substitutions ex ante distinctes des substitutions ex post. L'effet de cliquet résulte peut être de la transformation de substitutions ex ante en complémentarités ex post dans l'espace des biens, monnaie exclue. C'était le logement ou la voiture. C'est devenu le logement et la voiture - et moins d'épargne -.

4 - Conclusion

Ce tour d'horizon très rapide tirait quelques conséquences des premiers paragraphes de ce chapitre. Nous avons vu qu'en application de la distinction satisfaction ex ante - ex post, l'hypothèse d'une modification des courbes d'indifférence devait être comprise comme inhérente, à la consommation, résultant de son processus lui-même. C'est-à-dire, que pour des individus biologiquement vivants et dans une économie progressive, le processus de formation des "goûts" (l'effet de la consommation sur les courbes d'indifférence) se poursuit tout au long de la vie, alors même que la nécessité d'un équilibre de la dépense pose des goûts donnés. Mais, il est bien clair qu'un tel résultat n'a été obtenu qu'avec une définition autre de la consommation comme des biens ou des besoins.

II - Principes d'analyse du bien économique logement

Nous sommes ici à même de tirer de notre démarche quelques conséquences. Quels sont ainsi les principes et l'analyse et son importance ?

1 - Principes d'analyse

Nous avons vu comment le bien était en fait défini ex ante. Quelles sont les conditions d'existence d'une telle définition ? La matérialité de l'objet ou de l'activité (de service) ne suffit pas à définir le bien. On voit difficilement, qu'il s'agisse du Bien ou des biens, comment poser l'existence de ce qui se rapporte au sujet en dehors de lui, sans recourir à la notion de valeur.

On préférera ainsi la valeur d'usage à l'utilité. Pourquoi ? D'une part, parce que l'on constate l'usage indifférent des notions de satisfaction et d'utilité (1). Pourtant l'utilité (2) renvoie à un rapport sujet-objet, la satisfaction à un effet (parmi d'autres) de ce rapport. (L'utilité engendre la satisfaction). D'autre part, parce que même si l'on distingue ces deux notions, le caractère psychologique de la satisfaction retentit sur l'utilité. La notion de valeur d'usage, au contraire, suppose le caractère sociologique (culturel) de tout bien.

---

(1) cf. DEHEM, Traité d'analyse économique - Dunod - 1958 - p.22.
(2) cf. (1) définition dans COTTA, op. cité. P.231.

Aussi permet-elle de reprendre nos principaux thèmes. Pour éclairer des difficultés relatives à la notion psychologique de satisfaction nous avons eu recours à la notion sociologique d'espace social. C'est bien d'une approche en quelque sorte globale (culturelle) du rapport entre le sujet et l'objet qu'il faut attendre des éclaircissements et l'articulation de deux thèmes dont nous avons fait grand usage : la satisfaction et la mobilité. Il est bien clair que le revenu est un élément très important de ce rapport. L'objet est un objet marchand.(Pas plus que de satisfaction, il n'y a d'activité économique sans règles). Nous avions dit, alors, que la notion d'espace social était le lieu théorique d'une définition du bien logement. Certes, nous soulignions les difficultés d'appréhension de ce concept. Néanmoins, il apparaissait que le marché du logement par l'offre aussi bien que par la demande devait tenir compte de l'évolution d'ensemble de l'activité économique.

C'est en fonction des caractéristiques du système (capitalisme-socialisme) et de l'économie (croissance-inflation) qu'il faudrait définir la capacité du bien logement à être un réservoir de valeur (1) et-en liaison avec la rente du sol - l'instrument d'éventuelles plus-values (tandis que le blocage des loyers diminue le rapport du capital).

De notre point de vue, il faut concevoir les transformations de la valeur d'usage du logement en fonction de l'espace social, c'est-à-dire en rapport avec sa composition et ses transformations.

---

(1)En période inflationniste, c'est vrai pour tout bien non périssable.

Ces deux points sont directement liés. Il suffit de penser aux implications des notions d'industrialisation et d'urbanisation. L'espace social, est à la fois le produit et le support de l'activité économique (comme de toute autre activité, compte tenu néanmoins du primat de l'économique dans nos sociétés). Il va donc se trouver transformé dans ses formes matérielles. De ce point de vue, sa composition est hétérogène. Elle reflète différentes étapes du développement économique. C'est non seulement l'opposition ville-campagne, mais tout le paysage urbain qu'il faudrait reconsidérer, l'opposition des quartiers, la distinction de zones, etc...(cf. les ouvrages de sociologie urbaine). Ainsi, il faut remarquer que l'espace peut bien, dans ses formes matérielles, refléter une époque révolue (moyen-âge, etc...) mais aussi l'état d'une économie qui ne forme jamais un système à l'état pur - dont par exemple, les différents secteurs ne sont pas contemporains (agriculture familiale, industrie capitaliste, artisanat, etc...). C'est pourquoi, on accordera une certaine importance au critère de l'ancienneté du logement. On remarquera que l'analyse s'articule aussi directement sur les catégories socio-professionnelles : logement de l'agriculteur, logement de l'artisan et du petit commerçant, etc... Nous analyserons, plus loin, l'exemple agricole. La morphologie de l'espace social n'est jamais ainsi le pur reflet du passé : d'une part, parce qu'elle renvoie donc à un passé-présent de la société (notion de survivance), d'autre part, parce que cette espace fonctionne pour la société présente et qu'il est ainsi ré-interprété. On pourrait songer à tous nos châteaux mais nous parlerons plus volontiers du logement. Sa valeur

d'usage change avec l'espace social alors même que l'objet matériel reste inchangé. Que l'on se rappelle les fameuses "nuisances" (bruit, pollution atmosphérique, etc...) de la Région Parisienne. S'il est vrai, par exemple, qu'en raison même des phénomènes d'économies externes, il se produit une restructuration de l'industrie parisienne en faveur des industries de pointe, liée à une modification des implantations d'usines, et que, dès lors, on assiste à un accroissement des migrations alternantes (métro...), la valeur d'usage des logements diminue d'autant (1).

Si nous considérons la satisfaction par rapport au logement, nous verrons qu'elle dépend, d'une part des modifications des rôles qui sont assignés à ce bien et en tenant compte de leur interaction (famille, travail, etc...), d'autre part, de la diffusion de normes de référence (ce que l'on demande à un logement).

2 - Conséquences rapides : description et politique du marché du logement

Peut-être s'étonnera-t-on aussi de la conclusion (peu opérationnelle) dégagée dans l'analyse. Concevoir le logement en fonction des transformations (tendances et disparités) de la société française. Nous donnerons donc deux exemples.

La description du problème détermine, déjà, l'orientation d'une politique (cf. par exemple, l'accent actuellement mis sur le

---

(1) cf. Economie et Politique - n° 181 - La région parisienne - page 67.

confort sanitaire. Que se passerait-il si l'INSEE enregistrait les décibels ou la distance au lieu de travail par logement ?). La difficulté première, résulte bien du choix des normes qui doit être parfaitement conscient. Un exemple peut illustrer ces difficultés (l'effort sociologique essentiel). Il fait encore intervenir la satisfaction, mais chez les ménages agricoles. "Il semble donc que cette insatisfaction (1) particulière des locataires, traduise surtout l'existence de facteurs d'insatisfaction que l'enquête ne permet pas de saisir, et qui peuvent être indépendants des conditions de logement (on rappelle que la majorité des locataires sont des exploitants non propriétaires de leur exploitation, fermiers et métayers) (2)". Il est bien que les enquêteurs aient saisi ce phénomène. Que signifie-t-il exactement ? Des agriculteurs ont-ils répondu un peu à côté de la question ? Que voulait savoir l'enquêteur ? Si des gens s'estiment bien ou mal logés. Fermage et métayage jouent-ils un rôle perturbateur par rapport aux "conditions de logement" ? En fait, il est bien évident que les conditions de logement, même matérielles, n'ont de signification que par rapport au ménage. Ces "facteurs d'insatisfaction qui peuvent être indépendants des conditions de logement" le sont donc, en référence, non pas à la matérialité de l'objet, mais au système de base plus proprement urbain (et salarié) pour lequel le logement est un bien de consommation exclusivement. C'est parce que dans l'agriculture, la famille est une unité de

---

(1) Réponse à la question : "Estimez-vous être mal logés ?"
(2) Aspects du logement en France en 1963, op. cité. Page 58.

production autant que de consommation et qu'en conséquence les lieux de production et de consommation ne sont pas dissociés que le fermage où le métayage sont des éléments directs de la satisfaction du logement (1). On ne pourrait les considérer comme éléments perturbateurs de la réponse que par une réduction proprement négative de la condition et du mode de vie agricole existant. L'agriculteur parlera, sans doute, plutôt de ferme que de logement. Et les différences de langage (par exemple, ferme, maison, logement) véhiculent déjà leurs propres analyses.

A cet égard, il importe de souligner le danger d'une dissociation des problèmes de logement et d'urbanisme, qui est aussi celle des notions de logement et d'habitat (2), et par laquelle le logement risque de devenir un espace intérieur (familial) isolé et clos (cf.II page 32). (Ceci serait aussi vrai sur un plan strictement économique : étudier le marché dans le cadre de l'économie de l'espace - Titre II, chapitre 1).

S'il faut concevoir le bien logement en fonction des transformations de la société et de l'espace (tendances et disparités), ce n'est pas seulement au niveau d'une description qui a déjà un contenu politique (normatif) plus ou moins explicite, mais pour un analyse du marché lui-même. On se rappelle (page 21) l'importance des

---

(1) Cf. la définition de normes "mi-objectives, mi-normatives" de cohabitation particulières au milieu rural par le "Colloque sur la politique des logements sociaux. Besoins" - CEE - Bruxelles - 16-19-XII-1963.

(2) On peut définir l'habitat : "l'environnement de l'homme, les différentes formes sous lesquelles il habite la terre. Cette notion comprendra la maison et l'unité d'environnement : village, ville, grosse agglomération ou zone urbaine" cf."Habitat et Civilisation". 26ème Congrès mondial d'habitation, d'urbanisme et d'aménagement du territoire - Paris - Septembre 1962.

désaffectations en milieu rural. Celles-ci donnent lieu à des transformations de résidences principales en résidences secondaires (22,4 % des désaffectations) trois fois plus importantes qu'en milieu urbain (0,7 % contre 0,2 % du parc), et le phénomène s'accélère au détriment des autres désaffectations. Ce péhnomène résulte de deux tendances : d'une part, l'exode rural, d'autre part de développement des résidences secondaires. De leur rencontre, naît la métamorphose du bien "logement". Ce n'est plus le même bien. Que l'on se rappelle l'analyse de notre tout dernier exemple. Aussi le prix devrait-il témoigner de cette nouvelle valeur d'usage.
On pourra assister à un véritable renversement des "valeurs" mises en jeu (inconfort-rusticité, infertilité des terres - beauté du site, etc...) qui a déjà pu faire la joie de l'humoriste.

Toutes proportions gardées, peut être pourrions-nous comparer ceci au phénomène de réinterprétation culturelle auquel un bien étranger va se trouver soumis dans une société archaïque (1) et par lequel, il change totalement de destination. Mais quelles sont ces tendances profondes d'évolution (mobilité "banlieuisation" (2) de notre société ? On ne peut que poser la question.

---

(1) cf. par exemple - GODELIER - Rationalité et irrationalité économique - Maspéro - 1968.

(2) cf. par exemple, RIESMAN, op. cité.

CONCLUSION

L'ensemble de cette première partie débouche aussi sur des conclusions et des interrogations.

Les conclusions sont de plusieurs ordres : le problème du logement qui constitue l'arrière-fond de toute préoccupation empirique en ce domaine n'a pas de fondement économique strict. Son appréhension - qui est donc déjà sa détermination - rencontre comme premier obstacle l'évidence même qui l'impose. C'est un obstacle d'ordre épistémologique et il n'est dès lors pas étonnant que notre analyse se soit assez orientée dans ce sens.

Axée sur les difficultés, elle ne prétendait pas donner une image parfaitement représentative (1) de la situation, mais au contraire progresser en interrogeant le fait "normal" à partir du fait "pathologique" (par exemple les "mal logés-satisfaits") d'une importance numérique parfois considérable.

La notion de satisfaction apparaissait comme l'unique support théorique d'une analyse du marché, livré à de multiples facteurs exogènes. Mais nous avons vu dans les enquêtes les difficultés des notions de satisfaction et d'amélioration du parc. Celles-ci appelaient une analyse globale et dynamique - même d'un point de vue strictement économique - où la satisfaction perd beaucoup de son sens.

Ainsi, il semble que la satisfaction ne puisse être la fonction d'objectif d'une politique du logement, mais servir plutôt - comme toute opinion pour toute politique - à définir un champ de contraintes.

---

(1) L'analyse n'est pas parfaitement "représentative". Ainsi nous n'avons pratiquement pas parlé du premier mal en ce domaine : le surpeuplement. Mais c'est précisément parce que la définition des normes en la matière a un caractère excessivement construit qui apparaît d'emblée. (G.MATHIEU critiquait déjà les normes du Ministère de la Construction. L'INSEE en propose de nouvelles dans "Etudes et Conjoncture", op.cité - septembre 1968).

En outre, il apparaît nettement, selon nous, que le problème des disciplines mises en jeu (cf.NEEDLEMAN) se présente non pas sous la forme (cf.DREYFUS) d'une juxtaposition mais au contraire d'une remise en question de chaque champ théorique.

Le paradoxe est sans doute que, centré sur la consommation du logement, nous ayons été amené à souligner l'importance de l'ensemble de la production.

Il importe donc de le préciser sur des exemples :

Exemple 1 (Construction):

Les capitaux disponibles et l'affectation du terrain vont être soumis aux Coûts d'opportunité (1) . Ceci va décider de l'importance et de l'affectation de la construction (bureaux dans le centre, logements de luxe). Les coûts d'opportunité qui interviennent ici en valeur résultent bien de choix face à la rareté. Mais celle-ci apparaît relative, variable - ce qui compte, on l'a dit, ce sont les mécanismes qui la créent-tandis que le choix apparaît soumis à des phénomènes de structure.

Exemple 2 :

C'est en liaison avec les modifications de la production qui diminuent la valeur d'usage (productive) du local tandis que le coût d'opportunité (et donc le manque à gagner) du terrain croît, que le petit commerce ou l'artisanat qui réunissent le plus souvent local commercial et local d'habitation sont destinés à disparaître; de même pour le fermier.

Exemple 3 :

Et c'est le coût d'opportunité qu'il y a à rester dans l'agriculture ou dans tel emploi -ou absence d'emploi- qui est à l'origine des déplacements de la demande (mobilité).

---

(1) Cf.définition cf.STIGLER Price Theory - l'anglais économique, E.A.LISLE Cujas - 1961.

Exemple 4 :

On peut aussi dire que la production réduit la valeur d'usage du bien (exemple de la ferme) ou que le coût d'opportunité de rester dans l'agriculture a dépassé un certain seuil.

Exemple 5 :

Semblablement la diminution de la valeur d'usage du bien sous l'influence de l'ensemble de la production (nuisances, migrations alternantes, consommations associées au logement : équipements collectifs, etc...) peut être traduit comme le coût d'opportunité qu'il y a à rester dans tel logement. (Le coût peut varier pour d'autres raisons : par exemple, augmentation de la taille de la famille, etc...).

Exemple 6 :

De même, ce peut-être par suite du blocage des loyers, qu'au niveau de l'offre des services de logements anciens, il n'y a pas d'amélioration des conditions de confort, les capitaux du propriétaire - à supposer qu'il en ait - allant à d'autres affectations.

On voit ici l'importance de l'ensemble de la production dans la définition du problème. Aussi bien au niveau de l'offre nouvelle (Exemples 1 et 2) et ancienne (Exemple 6) que de la demande (Exemples 3, 4, 5). A propos de la satisfaction, nous avons traité de la théorie du consommateur. C'est elle, en effet, qui définit les taux de substitution et, à l'équilibre, le coût d'opportunité est bien égal à l'utilité marginale de la monnaie (ce que je pourrais obtenir avec une unité monétaire supplémentaire si je lui donnais sa meilleure affectation).

Mais précisément, il semblerait qu'il y ait une importante différence entre ce qui se passe au niveau de l'offre et de la demande. Il faut cerner ici de près, la différence des coûts d'opportunité selon qu'ils sont définis en valeur à partir d'un bien ou au contraire en satisfaction. Du côté de la demande, il est possible de définir à partir de la théorie du consommateur des coûts d'opportunité résultant de ses choix. L'exemple du logement montre leurs limitations. Celles-ci résultent de l'ensemble des rôles gérés par l'individu - et qui sont définis, et en eux-mêmes, et dans leurs liaisons - par les institutions elles-mêmes articulées.

Du côté de l'offre, et pour une répartition donnée, le coût d'opportunité est défini en valeur. Le choix détermine le rôle (1) du facteur (terre, capital). Ce sont eux (les facteurs) qui se trouvent engagés par le choix.

Du côté de la demande, qu'il s'agisse des rôles associés à la consommation, ou - et nous en avons souligné l'importance - du rôle dans la production, c'est l'agent économique lui même qui s'engage par son "choix", qui est déjà engagé dans un rôle.

C'est d'ailleurs ce que masque le parallèle établi entre théorie de la firme et théorie du consommateur : la différence entre un capital soumis à accroissement et le qualitatif de la consommation. Une telle distinction se répercute sur les deux aspects du coût d'opportunité à moins que la satisfaction ne soit un simple produit que l'on accumule (comme un gain (2)), sous la sanction toutefois brutale du langage.

---

(1) Au sens courant ici opposé au sens sociologique.
(2) On parlera d'ailleurs de "gain psychique".

Parce que, ce dernier sait bien que consommer, c'est assimiler et non pas accumuler, il parlera -que l'on nous pardonne- pour sanctionner cette mauvaise ingestion, d'un individu "bedonnant de satisfaction".

La satisfaction est-elle bien ce produit mythique par lequel l'échange se généralise sans référence à la réalité des agents ? Sa définition, par la culture, renvoie ainsi à la détermination par la société globale d'une alternative susceptible de donner lieu à un "Coût d'opportunité" dont l'évaluation subjective elle-même est réglée (selon des valeurs et des normes). Si le coût, même dans le cas du sujet, reste susceptible d'une évaluation monétaire, c'est toujours en référence à son rôle productif; le coût d'opportunité de ne pas changer de logement, c'est alors le salaire que je gagnerais si... Pourtant, c'est l'ensemble des rôles (familial par exemple) qui vont intervenir dans la décision. Et c'est la réduction au rôle unique d'acheteur mystérieusement doté d'un revenu qui explique les difficultés relatives à la théorie du consommateur (cf T. III, ch. 1).

Le processus de consommation, en effet, suppose nécessairement le passage des structures (1) aux supports (agents) qui les sous-tendent et les modifient c'est-à-dire la référence à la totalité des rôles et à leur gestion.

Ce serait donc d'une analyse sociologique globale qu'il faudrait attendre la définition des taux de substitution.

La référence nécessaire aux rôles dans l'analyse de la demande et des coûts d'opportunité, a pour propre de faire éclater le domaine d'une consommation isolée. Dans le cas du logement, et en rapport à sa valeur d'usage, l'appropriation juridique (propriétaire, accédant) d'un espace intérieur ne doit pas nous faire oublier l'appropriation proprement consommative de cet espace dans lequel le logement s'insère et dont les hommes risquent de se sentir dépossédés.

(1) Cf. définition T II chap. 2.

Mais reposant ainsi le problème de la consommation dans toute son ampleur, il apparaît nettement que le chemin qui nous y a conduit renvoie à la production, sur le double plan de la théorie et du problème.

C'est bien la dissociation des rôles du producteur et du consommateur qui faisait obstacle à l'analyse théorique, à travers les problèmes de solvabilité, mobilité, satisfaction.

Et en tant que problème quantitatif (logements sociaux), le logement renvoie bien à l'analyse de l'offre dans le système économique. En tant que problème qualitatif (transformation de la valeur d'usage de ces logements), il renvoie aussi directement à l'organisation de l'ensemble de la production. On peut dès lors se demander - et nous rejoignons notre interrogation épistémologique initiale - dans quelle mesure l'appréhension et l'analyse du problème logement comme tel ne risquent pas d'être prisonnières du clivage dont il est le produit (théorique et pratique), de sa formulation micro en des termes par lesquels le logement n'est qu'un bien, défini abstraitement par la satisfaction, qui a comme tout bien des caractéristiques matérielles particulières. L'évidence du problème logement - indiscutablement vécu, mais renvoyant à un marché particulier, ne s'impose qu'en référence à une sphère de besoins qui n'existe pas comme telle mais en référence à la totalité des rôles.

Deuxième partie

QUELQUES RESULTATS EMPIRIQUES :
LE CONFORT ET L'ANCIENNETE DU LOGEMENT

DESCRIPTION DE L'ECHANTILLON ET PORTEE DES RESULTATS

On ne fera ici qu'une description très brève de l'échantillon (1) (correspondant à l'importante enquête réalisée par le CREDOC en 1963) de façon à souligner les limites de l'analyse.

La population est composée de familles urbaines (villes de plus de 10.000 habitants); salariées relevant du régime général ou du régime des mines, ayant de deux à six enfants et plus, allocataires des Caisses d'Allocations Familiales. L'échantillon est limité : 841 ménages alors qu'il porte sur l'ensemble de la France. On a vu, au contraire, l'importance de l'espace. Nous y reviendrons.

Remarquons, néanmoins que ces deux limites (taille, caractères particuliers de la population) se contrebalancent l'une l'autre. C'est parce qu'il s'agit d'une population très particulière qu'il est possible de raisonner sur un effectif limité (et pourtant déjà lourd pour une enquête aussi "compréhensive" sur les budgets familiaux). Inversement, il ne faut jamais considérer l'échantillon comme représentatif de l'ensemble de la population française, ni même des seuls salariés urbains, ni même de la population dont il est tiré.

---

(1) cf. Les Conditions de Vie des Familles - UNCAF-CREDOC - 1967 - p.22.

En effet, passant de la population à l'échantillon une prévision supplémentaire s'impose particulièrement ici. Le sondage à deux degrés (région et catégorie de communes) a un taux variable selon le nombre d'enfants, de façon à obtenir à peu près autant de familles de deux, trois, quatre, cinq et six enfants, en vue d'une meilleure précision statistique. On travaille sur l'échantillon non redressé (par des coefficients qui doivent assurer sa représentativité. Or, outre le taux de sondage s'introduisent des biais liés aux refus. Mieux motivés, les titulaires d'allocation-logement ont plus répondu que les autres. Enfin, le taux de non réponse est plus fort dans la Région parisienne (1).

C'est pour toutes ces raisons (familles urbaines, allocation-logement, etc...) que la proportion de logements confortables (2) (avec salle de bains) est de l'ordre de la moitié, très supérieure à la moyenne française. De même, et en liaison avec ceci - nous y reviendrons - la proportion de logements neufs est de l'ordre de 50 % au lieu de 25 % environ pour l'ensemble des résidences principales en France.

- Thème :

Le privilège accordé au niveau global dans notre analyse (cf. première partie), nous incite à une approche plus proprement descriptive qu'explicative.

La variable explicative, essentielle, dans les études de consommation est le revenu en liaison avec les méthodes traditionnelles d'ajustement (cf. les "fameuses" courbes d'Engel).

---

(1) cf. Les Conditions de Vie des Familles, op. cité. Page 76.
(2) cf. Définitions des critères en Annexe I, page 84.

Pourtant ces méthodes relèvent d'interprétations théoriques contradictoires. Soit, en effet, supprimant le postulat de l'incomparabilité des courbes d'indifférence, sans en tirer les conséquences, on assimile les courbes d'ENGEL aux courbes théoriques d'évolution de la consommation en fonction du revenu, construites à partir de la théorie du consommateur (1), soit, au contraire, arguant du fondement statistique des courbes d'ENGEL, on en fait une interprétation, non plus micro-économique, mais globale et aussi sociologique, tenant compte de la répartition donnée des revenus, et des phénomènes de seuil, de diffusion des biens et d'imitation entre consommateurs qui s'y produisent (2).

Cependant, le revenu n'explique pas tout, et on procède souvent à des stratifications selon d'autres critères comme le niveau d'instruction ou la catégorie socio-professionnelle. Mais plutôt que de procéder par accumulation, sans doute, faut-il considérer les liaisons entre ces critères. Le revenu peut être une variable à expliquer. Comment ? En étudiant la façon dont on le gagne. Si le problème du logement nous fait dépasser le marché : prix et revenu, et met en évidence des phénomènes de structure, il peut être souhaitable de dépasser l'atomicité du consommateur - défini en fait comme acheteur - par son revenu. L'étude du bien logement se situe économiquement entre une consommation et l'ensemble de la production. Il peut être intéressant de n'étudier qu'ensuite le coefficient budgétaire. Pour une approche "micro", nous pouvons tenter sinon une explication, du moins une description construite selon ces deux pôles: production et consommation. Le problème est : peut-on affecter un type de logement à chaque C.S.P ?

---

(1) cf. G.ROTTIER - Econométrie - Cours de 4ème année - (polycopié).
(2) cf. Les Conditions de Vie des Familles - UNCAF-CREDOC - troisième partie - chap.3 - et PALMADE - L'économique et les Sciences Humaines - Dunod.

- Technique

Nous ne soulèverons pas les difficultés épistémologiques - théoriques - pratiques, de définition des C.S.P.
On dispose de nomenclatures déjà élaborées et, en l'absence de définitions systématiques, aussi bien que face à la taille réduite de l'échantillon, on procède à une ventilation limitée en quatre catégories : manoeuvres, ouvriers, employés et cadres (en éliminant des "cadres" les éléments "indépendants" ou "cadres des fonctions intellectuelles (professeurs, etc...)", sans rapport immédiat avec l'activité économique - en fait, non salariés et semblablement des employés, le "personnel de services" -).

Quant aux types de logement, on utilise plusieurs critères (cf. définitions en Annexe I) pour définir cet objet complexe. Ce sont : le caractère individuel ou collectif, l'ancienneté du logement, le confort, le statut. Il n'est pas tenu compte ici du surpeuplement. La question est : quels sont les types de logement associés de préférence à chaque CSP c'est-à-dire, dans quelle mesure, par exemple, l'accès au "confort" est-il plus fortement associé à l'accession à la propriété (statut) pour telle ou telle C.S.P.

La technique employée est celle de l'analyse factorielle des correspondances. Elle étudie les proximités entre l'ensemble des sujets, (des CSP précisées selon la catégorie de communes et le nombre d'enfants), et des objets (les types de logements). C'est une puissante technique descriptive (1). Précisons

---

(1) Cf. C.DENIAU et L.LEBART - Introduction à l'Analyse des données - Consommation - 3 - 1969 (à paraître).

(2) Mais il s'intègre dans les résultats (cf.Tab.4 page 91). Les Tableaux 1,2, 3 et 6 constituent des présentations partielles sous forme de fréquence de certains aspects du tableau de contingence initial (Annexe IV).

quelques informations sans l'exposer. Connaissant la façon dont se répartit la population selon les types de logement (tableau de contingence), on définit, pour un type de logement donné, sa composition probabilitaire en C.S.P (son recrutement social si l'on veut). On définit donc, ainsi, un vecteur logement par un point dans l'espace des C.S.P. Et, inversement dans l'espace des types de logement, on définit des vecteurs C.S.P correspondant aux chances différentes d'accès à ces différents types pour les gens d'une même catégorie.

Si deux types de logements ont le même recrutement social, ou dans l'espace des logements, si deux C.S.P ont les mêmes "chances" d'accès, les deux vecteurs correspondants à chaque fois seront proches. Mais nous n'avons fait jusqu'ici que remplacer dans un tableau croisé (CSP - logement) les effectifs de chaque case par des probabilités conditionnelles. Un tel tableau - si ses dimensions sont importantes - est difficilement lisible. L'analyse réduit le nombre d'axes de chaque espace - celui des logements - celui des CSP. Chaque nouvel axe contribue ainsi à expliquer la dispersion des points. La projection sur un espace plan permet une représentation graphique. Chaque point s'interprète ici en fonction de ses distances avec tous les autres. (Les proximités importantes appellent une vérification sur le troisième axe) (1).

- Résultats : confort et ancienneté.

Considérons ainsi le Graphique 1 (page 78) . Il représente aussi bien les types de logement que les CSP (distingués selon la taille de la ville et le nombre d'enfants).
Les axes sont des axes factoriels. Le premier explique 25 % et le second 15 % des dispersions.

Et leur interprétation est toujours délicate. Il est clair, cependant, que le premier axe est nettement associé au confort. Parce que le Graphique 1 est d'une lecture difficile, il est souhaitable de consulter d'emblée les Graphiques 2 et 3 (p. 80 et 81) qui n'en sont que des explicitations qui doivent être lues l'une par l'autre. Le Graphique 2 exprime les positions relatives des différentes CSP par rapport aux types de logements. Il apparaît ainsi de gauche à droite : les cadres, les employés, les manoeuvreset les ouvriers. (Les points reliés sont ceux des CSP d'une même catégorie de communes quand le nombre d'enfants varie).

Or, si l'on considère le Graphique 3, celui des logements, on verra de même de gauche à droite des logements confortables opposés aux logements inconfortables. Mais ceci n'est pas vrai pour le "Collectif Neuf". Par sa position intermédiaire, il apparaîtrait alors que le "Collectif Neuf" est le lieu privilégié de l'accès au confort pour les non-cadres (1), par rapport au "Collectif Ancien" ou à l'"Individuel Neuf". En bénéficierait, d'abord, les employés qui occupent eux aussi une position intermédiaire (Graphique 2), tandis que le "Collectif Ancien" confortable a un recrutement privilégié de cadres.

Avant même de poursuivre, on peut, en fait, s'interroger sur la validité de l'analyse en raison même du caractère assez contrasté des résultats. Il faut rappeler la signification déjà exposée de la technique. D'un autre point de vue, on peut se demander les liens avec les caractéristiques de la population.

---

(1) Dans notre échantillon toujours, rappelons-le. Sur l'opposition Cadres - Non cadres (cf. Annexe II, page 86).

Que la population soit salariée et urbaine n'est pas indifférent. C'est parce que la population est urbaine, c'est parce qu'elle est soumise vraisemblablement à une plus forte mobilité (étant salariée (1)), et parce qu'il s'agit en tout cas de personnes actives, que le logement neuf est si important en pourcentage. D'où face à cette population "moderne" (salariée) et relativement jeune, face à l'importance plus grande du logement neuf, ce contraste accentué entre l'ancien et le neuf. En outre, on sait (2) que la dispersion des revenus est la plus grande dans les logements anciens. Autre caractéristique : il s'agit de familles nombreuses. A considérer les familles de quatre enfants et plus (C14, C24, C34, E14, etc...), il semble qu'il y ait une plus grande dispersion. La même technique appliquée avec deux populations distinctes met ce fait en valeur : le premier axe associé aux CSP (des cadres aux manoeuvres) et au confort explique 37 % des résultats pour des familles de quatre enfants et plus (deuxième axe : 17,93 %). Le premier axe pour les familles moins nombreuses est associé à la catégorie de communes (et au caractère individuel ou collectif), sa valeur est, en outre, inférieure (23,7%)(1). Il est possible, peut-être, qu'ainsi les chances d'accès au même type de logement diminue, d'une C.S.P à l'autre, lorsque le nombre d'enfants s'accroît. A moins, qu'il ne s'agisse d'un effet, de cycle de vie du ménage qui joue vraisemblablement, de façon différente selon les C.S.P (variations de revenu, promotions).

Il peut être intéressant de faire intervenir le statut (Graphique 4, page 82), si, en effet, l'accession occupe une position centrale, on remarquera l'opposition entre la gratuité confortable

---

(1) Deuxième axe : = 20,39.

et inconfortable, ceci mérite, par ailleurs, d'être rapproché des fréquences des Tableaux 2 et 3 (pages 89 et 90) qui montrent que sont logés gratuitement d'abord les cadres (quel que soit le confort), et que les personnes logées gratuitement le sont surtout dans l'ancien.

- Coefficients budgétaires

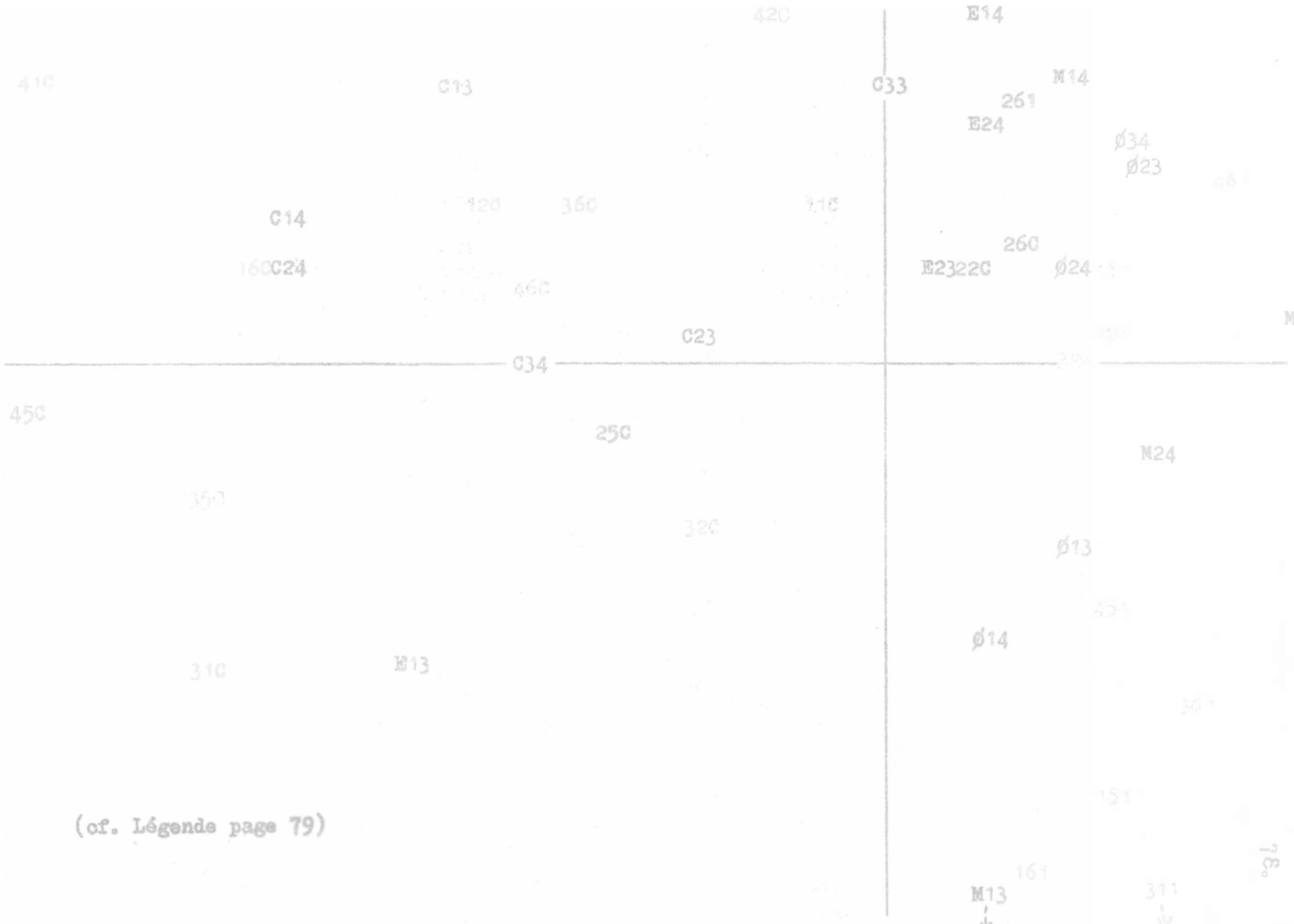
A partir de cette opposition du confort et de l'inconfort, il peut être intéressant de cerner les coefficients budgétaires. On le fait en définissant le rapport loyer + charges sur le revenu (y compris l'allocation-logement) pour les seuls locataires. On commence par le définir pour chaque C.S.P (Tab.5, p.92). Il augmente des manoeuvres (7,7 %) aux ouvriers (8,2 %), et aux employés (9,6 %), pour décroître avec les cadres ; cependant, il est vrai que son coefficient de variation augmente aussi et devient supérieur à 1. Comparons avec les coefficients budgétaires distingués selon le confort du logement (Tableau 5).
On voit se réduire l'écart entre les coefficients pour une même C.S.P quand on passe aux cadres. Il est probable que "l'inconfort" des cadres est moins grand que celui des autres catégories, ce qui augmenterait son coefficient budgétaire en "inconfort", mais inversement, dans la mesure où les cadres de l'échantillon ont un accès privilégié à l'"Ancien Confortable", ils bénéficient, vraisemblablement, du blocage des loyers (Tableau 6, page 93). Et c'est pour cela que l'élasticité des dépenses de loyer, quoique non significativement différente de 1 (comprise entre 0,40 et 1,20 au seuil 0,05) est, néanmoins, inférieure (cf. Annexe III, page 87).

Peut-on dire que le caractère discriminant du confort, face au logement pour l'ancien, et moins pour le neuf, est en quelque sorte l'image (dans notre échantillon) d'une homogénéisation qui se fait ? Il est important de remarquer que les normes de définition du confort sont contemporaines des logements neufs. Appliquées au patrimoine ancien, hétérogène, elles sont à même d'y effectuer une séparation significative autant quant aux biens que par rapport à ses usagers. Par rapport, aux logements anciens, une définition moderne du confort y effectue un écremage ex post qui doit être perçu comme tel. Appliquées aux logements neufs, ces normes ne sont pas pertinentes pour le bien et donc pour les utilisateurs. La définition du confort n'est-elle pas constituée précisément, de ce qui a pu largement se diffuser sans que cette diffusion en garantisse la valeur. C'est une définition minimale pour un bien contemporain. Et c'est dire qu'il existe d'autres critères qui pourraient permettre un clivage pertinent pour l'"Ancien" et le "Neuf" (silence, localisation...).

Par ailleurs, il est essentiel de remarquer que pendant ce temps fonctionne le marché ancien de l'inconfort comme du confort et qu'il le fait en liaison avec celui des logements neufs.

Graphique 1

Positions relatives des CSP et des types de logement



(cf. Légende page 79)

Légende du Graphique 1

SUJETS

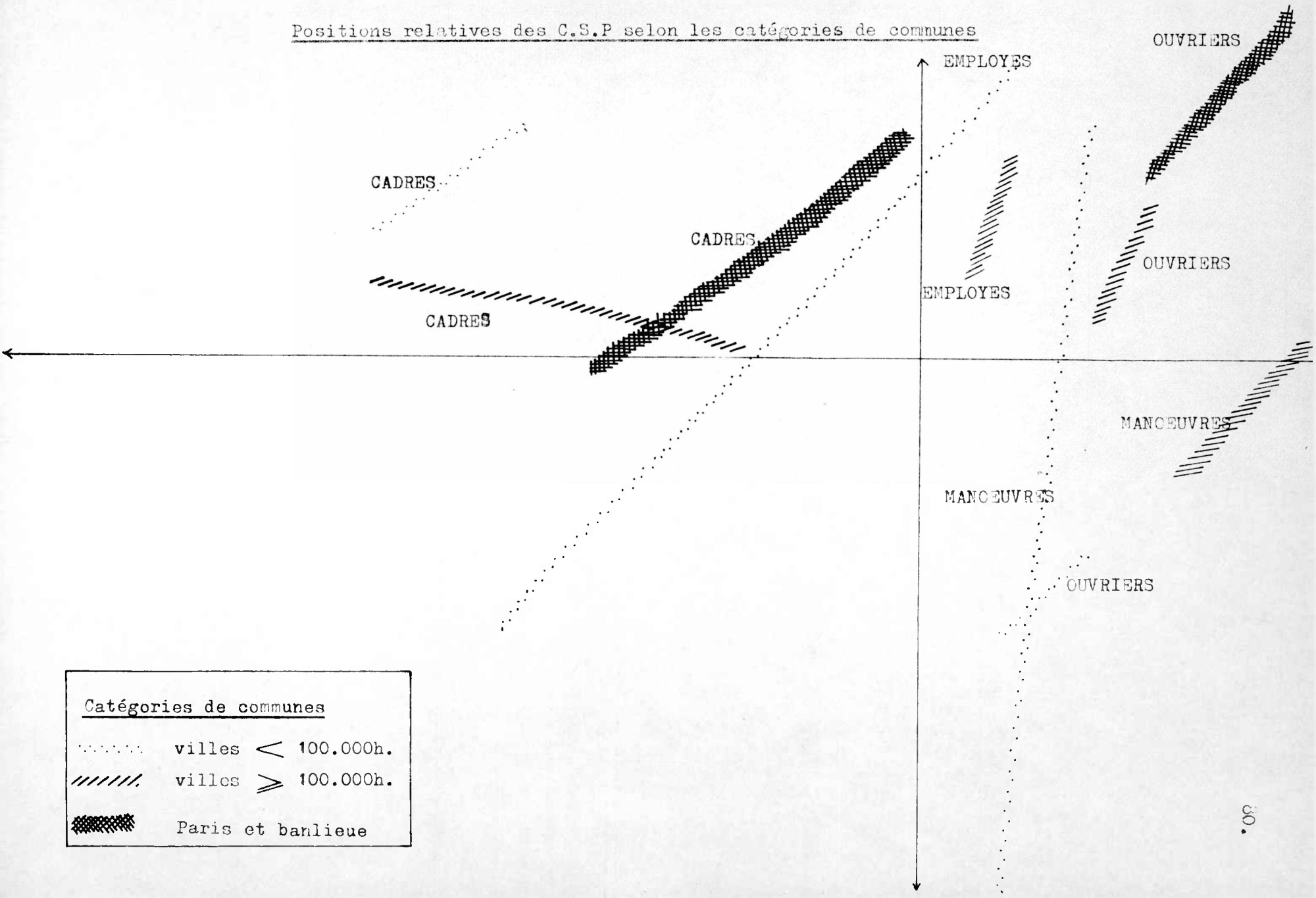
C.S.P	Catégorie de communes	Nombre d'enfants
1er caractère : lettre	2ème caractère : chiffre	3ème caractère : chiffre
C Cadre E Employé Ø Ouvrier M Manoeuvre	1 Villes $<$ 100 000 h. 2 Villes $\geqslant$ 100 000 h. 3 Région parisienne	3 : deux ou trois enfants 4 : quatre enfants et plus

OBJET

Description du logement	Statut	Confort ou Inconfort
1er caractère : chiffre	2ème caractère : chiffre	3ème caractère : lettre
1 Individuel ancien 2 Collectif neuf 3 Individuel neuf 4 Collectif ancien	1 Propriétaires 2 Accédant 5 Logts.gratuits 6 Locataires	C : "Confort" I : "Inconfort"

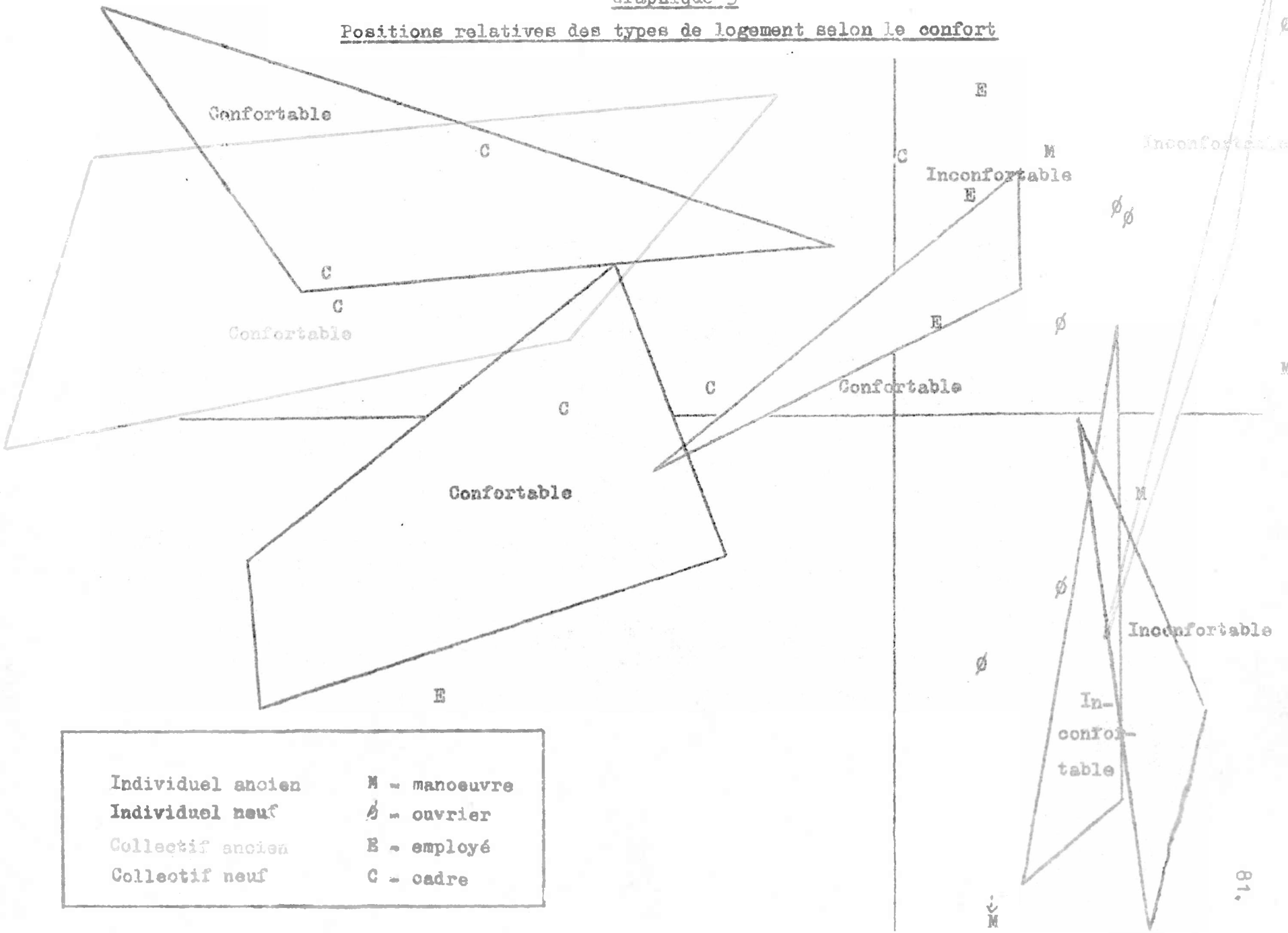
Graphique 2

Positions relatives des C.S.P selon les catégories de communes



Graphique 3

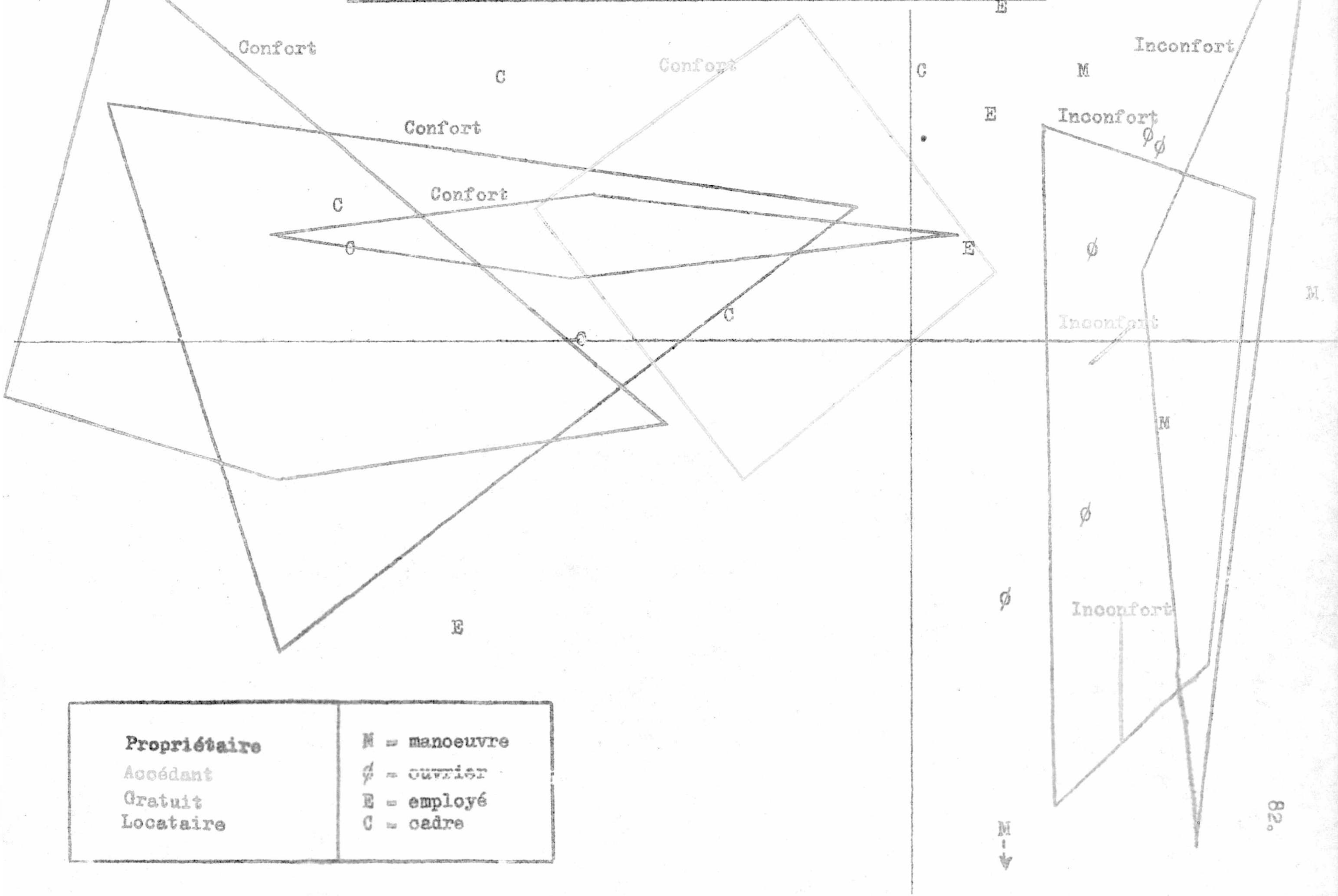
Positions relatives des types de logement selon le confort



Individuel ancien	M = manoeuvre
Individuel neuf	Ø = ouvrier
Collectif ancien	E = employé
Collectif neuf	C = cadre

Graphique 4

Positions relatives des statuts d'occupation selon le confort



Annexe I

Définition des critères utilisés

Statut du logement

La famille est :

1 : propriétaire du logement qu'elle occupe et a fini de le payer

2 : propriétaire du logement qu'elle occupe et fait encore des versements pour le payer

3 : n'est ni propriétaire ni en cours d'accession à la propriété et occupe un logement pour lequel elle ne paie ni loyer ni redevance

4 : locataire ou sous-locataire d'un local loué vide
locataire ou sous-locataire d'un local loué meublé
logée à l'hôtel ou en maison meublée

Description du logement

1 : maison individuelle construite avant 1949

2 : immeuble collectif construit en 1949 ou après

3 : maison individuelle construite en 1949 ou après

4 : immeuble collectif construit avant 1949

Confort

On a groupé : $[0,1,2,3,4]$:"inconfort. $[5]$ confort, sachant que

$CL_6 = 0$ rien, ou W.C. seul, ou cabinet de toilette seul

$CL_6 = 1$ cuisine seule ou avec cabinet de toilette

$CL_6 = 2$ cuisine et W.C. (ou W.C. et cabinet de toilette rare)

$CL_6 = 3$ cuisine et W.C. et cabinet de toilette

Annexe I (suite)

CL_6 = 4 salle d'eau mais le reste insuffisant

CL_6 = 5 W.C. et cuisine et salle d'eau

Indice de peuplement I_p

Nombre de pièces par unité de logement. En prenant comme unité de logement l'échelle :

Couple = 1

2 enfants de même sexe = 1

2 enfants de sexe différent et de moins de 10 ans = 1

2 enfants de sexe différent et de plus de 10 ans = 2

Personne isolée = 1

on ajoute 1 au total

Indice de peuplement I_{p3}

I_{p3} = 1 si $I_p \leqslant 06$ surpeuplement

I_{p3} = 2 si $06 < I_p \leqslant 10$ peuplement normal

I_{p3} = 3 si $I_p > 10$ sous-peuplement

Catégorie de communes

1 : villes de plus de 10 000 et de moins de 100 000 habitants

2 : villes de 100 000 habitants et plus

3 : Paris et banlieue

Dépenses de logement : loyer et charges des locataires (à l'exclusion donc des dépenses d'accession à la propriété).

Annexe II

Appendice

D'autres analyses montrent que les critères choisis sont nettement plus discriminants pour une population de cadres que de non-cadres (mais d'une façon très différente).

Il en est de même pour les villes de plus de 100 000 habitants par rapport à celles de moins de 100.000 habitants (cf. Graphique 1, p.78).

Annexe III

RELATION ENTRE LE COEFFICIENT BUDGETAIRE DU LOYER ET LE REVENU

Calculée sur l'ensemble des locataires de l'échantillon (504 ménages) l'élasticité des dépenses de loyer par rapport au revenu est un peu inférieure à 1. Un ajustement aux observations, du modèle :

$$\text{Log } L_i = a_1 \text{ Log } R_i + a_2 + \varepsilon_i \qquad (1)$$

où L désigne la dépense annuelle de loyer et charges du ménage i, R_i ses ressources, conduit à l'estimation $a_1 = 0,80$ (avec $\sigma a_1 = 0,19$ et $r = 0,18$) (1). Par ailleurs, la corrélation mesurée directement entre L/R et R est nulle.

Compte tenu de la précision des estimations, ces deux résultats ne sont pas contradictoires. On peut, seulement, en conclure que le coefficient budgétaire varie peu et dans le sens d'une diminution vers les hauts revenus. En fait, le parc logement, très hétérogène, est distribué différemment selon les professions. Ce résultat corrobore les remarques faites p.76 et suivantes.

---

(1) Elle est constante, en effet, un ajustement de la forme

$$\text{Log } L = a_1 \text{ Log } R + \frac{a_2}{R} + a_3$$

fournit pour a_2 une estimation non significativement différente de 0.

Annexes IV

Tableau 1

DISTRIBUTION DES CSP SELON LA DESCRIPTION DU LOGEMENT

en pourcentage

Description du logement \ C.S.P.		Manoeuvres	Ouvriers	Employés	Cadres
ANCIEN	Individuel	26	25	15	26
	Collectif	24	22	25	21
NEUF	Individuel	14	16	20	23
	Collectif	36	37	40	30
Ensemble		100	100	100	100

Ensemble Collectif	60	59	65	51
Ensemble Ancien	50	47	40	47

Tableau 2

STATUT SELON LES DESCRIPTIONS DU LOGEMENT

- en pourcentage -

Description du logement / Statut du logement	ANCIEN		NEUF	
	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif
Propriétaire	15	4	8	-
Accédant à la propriété	16	6	67	12
Logé gratuitement	21	8	6	4
Locataire	48	82	19	84
Ensemble	100	100	100	100

Tableau 3

DISTRIBUTION DES STATUTS DU LOGEMENT SELON LES C.S.P.

en pourcentage

CSP / Statut du logement	Manoeuvres	Ouvriers	Employés	Cadres
Propriétaire	10	5	5	6
Accédant à la propriété	18	19	26	27
Logé gratuitement	4	10	6	12
Locataire	68	66	63	55
Ensemble	100	100	100	100

Tableau 4

LIEN ENTRE INDICE DE PEUPLEMENT
ET CONFORT SELON LA "DESCRIPTION DU LOGEMENT"

en pourcentage

	Ancien				Neuf			
	Individuel		Collectif		Individuel		Collectif	
	Confort	Inconfort	C.	I.	C.	I.	C.	I.
Surpeuplement	20	49	27	74	10	35	12	59
Peuplement normal	27	38	35	23	55	47	68	33
Sous-peuplement	53	13	37	3	35	18	20	8
Ensemble	100	100	100	100	100	100	100	100

Les chiffres soulignés = valeur modale

Tableau 5

COEFFICIENT BUDGETAIRE DU LOYER

(Pourcentage de la dépense loyer + charges par rapport au revenu)

	Logements confortables			Logements inconfortables			Ensemble		
	x	σ/x	n	x	σ/x	n	x	σ/x	n
Manoeuvres	11,6	0,84	22	5,0	0,91	31	7,7	0,95	53
Ouvriers	11,1	0,88	127	5,4	0,95	131	8,2	0,98	258
Employés	12,0	0,91	42	5,1	0,81	23	9,6	0,94	65
Cadres	9,4	1,10	66	5,8	0,88	19	8,6	1,08	85

x = dépense de loyer et charges en pourcentage du revenu

σ/x = coefficient de variation de x

n = effectif de base de calcul (nombre de locataires).

Tableau 6

Distribution des locataires selon le confort

et l'ancienneté du logement

- en pourcentage -

	CONFORT		INCONFORT	
	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf
Manoeuvres	2	41	10	47
Ouvriers	5	46	42	7
Employés	11	56	33	-
Cadres	31	47	17	5

BIBLIOGRAPHIE

BAUDRILLART — La morale des objets → communication n° 11 -

BLAISE — Comparaison internationale des dépenses d'habitation - Consommation n° 1 - 1965.

BOURDIEU — .Un art moyen - Introduction - Editions de Minuit -

.Le métier de sociologue - livre I - Mouton Bordas - 1968.

C.E.E — Colloque sur la politique des logements sociaux, besoins - Thème 1 : les besoins en logements - les méthodes d'évaluation - décembre 1963.

CEGS — Logement et vie familiale - Annexe bibliographique - 1965.

CHOMBART DE LAUWE — .Des hommes et des villes - Payot - 1965.

.Paris - essai de sociologie - Editions ouvrières.

.Famille et habitation - CNRS - 1960.

CONGRES (26ème) — XXVIème Congrès d'Habitation d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire "Habitat et Civilisation" - Paris - septembre 1962.

"CONSOMMATION" — Aspects de la croissance urbaine 1954 - 1962 - Consommation - n° 3 - 1963.

DENIAU et LEBART — Introduction à l'Analyse des Données - Consommation - n°3 - 1969 (à paraître).

DREYFUS — Recherche et aménagements urbains - Consommation - n°1 - 1966.

GODELIER — Rationalité et irrationalité économique - Maspéro - 1968.

GRANGER — Méthodologie économique - PUF - 1965.

GUILLOT — .Louer ou acheter son logement. Réflexions sur le rôle de l'avenir dans son choix - Consommation - n°2 - 1965.

.Loyer et revenu des nouveaux locataires - Consommation - n°3 - 1964.

I.N.S.E.E — .Evolution du parc immobilier et des loyers - Etudes et Conjoncture - n°9 - septembre 1968.

.Aspects du logement en France - 1963

.Comptabilité Nationale - volume Méthode - Etudes et Conjoncture - Mars 1966.

. Code des catégories socio-professionnelles - Tome I - principes.

.Recensement général de la population - 1962 - logements immeubles 1965.

.L'espace économique français - 2 fascicules - Etudes et Conjoncture - n° spécial - 1965.

"H.L.M" — La demande solvable de logement en France - (premières interprétations d'une enquête statistique de l'INSEE et du CREDOC en 1961) - n° 106 et 107 - février 1962.

Hommes et Commerce — Deuxième étude d'économie urbaine. Paris logement - n° 78.

HOUDEVILLE — Pour une civilisation de l'habitat - Economie et Civilisation - n° 15 - Editions ouvrières - 1969.

HALBWACHS — Esquisse d'une psychologie des classes sociales - Marcel Rivière - 1955.

LASSUDRIE-DUCHÊNE — .Economie politique et sociologie - Revue d'Economie Politique - n°3 - mai-juin 1968.

.Besoin et consommation extra-utilitaire - Economie et humanisme - 151 - janvier, février 1964.

LISLE — Analyse économique et planification urbaine - Consommation - n°2 - 1965.

MATHIEU — Peut-on loger les Français ? Collection société - n° 9 - 1965.

"Ministère de l'Equipement et du logement" — Aspects du logement en France en 1967 - Statistique de la Construction - n°4 - avril 1969.

NAVILLE — Les schémas du comportement utilisés par les psychologues et les économistes - Revue Economique - n°3 - mai 1963.

NEEDLEMAN — The Economics of Housing
Staples Press - 1965 - Bibliographie.

NEVITT — The Economic problems of Housing - International Economic Association - 1967.

NICOLAI — Comportement économique et structures sociales - PUF - 1960.

O.C.D.E (l'Observateur de) — Logement et mobilité de la main-d'oeuvre - n° 35 - août 1968.

PORTE — Les catégories socioprofessionnelles - Traité de Sociogie du travail - Friedman et Naville - Tome I. 2èp. Ch. V.

RIESMAN — L'abondance à quoi bon - Laffont - 1969.

SALEMBIEN — .Les conditions de logement des Français en 1965 - Consommation - n°3 - 1962.

.Quelques réactions des ménages à l'égard de leur logement - Consommation - n° 3 - 1963.

TABARD — .Consommation : aspects nouveaux, approches nouvelles - Economie Appliquée - tome 19 - 1966 - n°3

.Consommation et niveau de vie de quelques groupes sociaux - Consommation - n°2 - avril, juin 1961.

UNCAF-CREDOC — Les conditions de vie des familles - 1967 -

UNESCO — Handbook for social research in urban areas - 1964.