

NOTES ET CHRONIQUES

POLITIQUE CONJONCTURELLE ET FLUCTUATIONS DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS AUX ÉTATS-UNIS

par

Martine KESPI (*)

SOMMAIRE

1. Le système de financement du logement aux États-Unis	120
1.1. Le rôle des institutions d'épargne	120
1.2. La réglementation Q et l'interdiction des prêts au logement à taux d'intérêt variable	121
2. Les effets de la réglementation bancaire sur la construction de logements.	121
2.1. La désintermédiation.....	121
2.2. Les fluctuations de la construction de logements.	122
3. La construction de logements et la politique conjoncturelle aux États- Unis	125
Conclusion	127
Bibliographie	128

Aux États-Unis, depuis la fin de la deuxième Guerre Mondiale, l'activité économique a été soumise à des fluctuations cycliques assez fortes. La construction de logements a connu, elle aussi, des fluctuations mais celles-ci ont été jusqu'au milieu des années 70 très en avance sur celles de l'ensemble de l'économie. Les raisons de ce décalage sont à rechercher dans le système original de financement du logement et plus généralement dans la politique conjoncturelle qui, jusqu'au milieu des années 70, a systématiquement sacrifié le secteur du logement à la lutte contre l'inflation.

(*) Assistante à l'Université de Paris-I, 12, place du Panthéon, 75005 Paris.

1. LE SYSTÈME DE FINANCEMENT DU LOGEMENT AUX ÉTATS-UNIS

Le système américain de financement du logement présente certaines particularités : d'une part, les institutions d'épargne jouent un rôle prépondérant, d'autre part, ce système est soumis à une réglementation bancaire très contraignante.

1.1. Le rôle des institutions d'épargne

Aux États-Unis, le financement de la construction de logements est principalement assuré par les Savings and Loan Associations et les Mutual Savings Banks. Ces organismes regroupés sous le nom d'institutions d'épargne (thrift institutions) ont accordé en 1978 plus de la moitié des crédits hypothécaires destinés aux acquéreurs de logements, le reste des crédits provenant des banques commerciales et des compagnies d'assurances sur la vie.

La transformation réalisée par les institutions d'épargne

Le financement de prêts au logement par les institutions d'épargne présente certaines caractéristiques dont la principale est la transformation qu'elles réalisent en finançant des crédits à long terme par des ressources à court terme, comme le montre une comparaison des structures de leurs actifs et de leurs passifs. Il existe en effet trois types de dépôts : les dépôts à vue (demand deposits) qui ne sont pas rémunérés; les dépôts à terme (time deposits) qui sont définis comme ayant une durée supérieure à 30 jours et qui en fait dépassent souvent l'année. Pour retirer ses fonds l'épargnant doit donner un préavis de 1 mois; il est généralement pénalisé lorsqu'il les retire avant l'échéance prévue; les dépôts d'épargne (savings deposits) qui n'ont pas de durée fixée à l'avance. Ils peuvent être retirés à vue. Les institutions financières peuvent cependant exiger d'être prévenues 1 mois avant le retrait.

Composition des dépôts des banques commerciales et des institutions d'épargne en 1970 et 1976

	1970 (%)	1976 (%)
Banques commerciales :		
dépôts à vue.....	68	40,2
dépôts à terme et d'épargne.....	32	59,7
TOTAL.....	100	100
Savings and Loan Associations:		
dépôts d'épargne.....	100	100
Mutual Savings Banks:		
dépôts à terme et d'épargne.....	99,3	99,25
autres.....	0,7	0,75
dont dépôts à vue.....		(0,4)
TOTAL.....	100	100

Source : J. M. LOVATI : The Growing Similarity Among Financial Institutions, Federal Reserve Bank of Saint-Louis, octobre 1977, p. 9.

Cette rapide présentation (tableau) montre que les dépôts autres que ceux à long terme peuvent être retirés à vue ou avec un préavis très bref.

Les institutions d'épargne sont traditionnellement spécialisées dans les prêts au logement qui représentaient en 1976 plus des 3/4 de leurs actifs; cette spécialisation qui existe depuis la création de ces institutions a été favorisée par des incitations fiscales et par des mesures visant à décourager ces institutions d'accorder des crédits à la consommation et aux entreprises. De ce fait la structure des actifs de ces institutions est beaucoup moins variée que celle des banques commerciales pour lesquelles les prêts au logement ne représentent qu'un dixième de leurs actifs. La fragilité de leur situation est accrue par deux réglementations bancaires très contraignantes auxquelles elles ont été soumises : il s'agit d'une part de la réglementation Q, d'autre part de l'interdiction d'accorder des prêts à taux d'intérêt variable.

1.2. La réglementation Q et l'interdiction des prêts au logement à taux d'intérêt variable

Aux États-Unis, des lois de 1933 et de 1935 ont réglementé la rémunération des dépôts dans les institutions financières. Ces lois ont, d'une part, interdit de rémunérer les dépôts à vue et ont, d'autre part, instauré des plafonds sur les taux d'intérêt versés aux dépôts à terme et aux dépôts d'épargne.

Cette réglementation contraignante a pour origine la crise de 1929 qui fut marquée par de nombreuses faillites bancaires. Les objectifs de cette réglementation étaient : d'empêcher une concurrence exacerbée des taux d'intérêt. On voulait notamment éviter que les banques ne se procurent des fonds à court terme en offrant une rémunération élevée et ne soient ensuite obligées d'accepter des actifs à long terme et à haut risque, ce qui aurait mis en danger la liquidité et la solvabilité de l'ensemble du système bancaire; d'éviter une augmentation trop forte des taux d'intérêt. Les auteurs de cette réglementation voulaient que les emprunteurs, en particulier les acquéreurs de logements, puissent se procurer des fonds à un coût raisonnable; enfin de contrôler par ces plafonds le volume du crédit accordé et donc de stabiliser l'économie.

Il fut donc interdit de rémunérer les dépôts à vue. Quant aux dépôts à terme et aux dépôts d'épargne, le taux d'intérêt maximum que les banques et les institutions d'épargne furent autorisées à verser était de 3 %.

Ces plafonds ont évolué depuis 1933. Ils ont souvent été modifiés afin d'être en harmonie avec les taux d'intérêt en vigueur sur le marché. Ils ont cependant été à plusieurs reprises inférieurs à ceux-ci, en particulier à ceux des Bons du Trésor et du papier commercial à 6 mois.

Les prêts hypothécaires à taux d'intérêt variable ont été interdits jusqu'en 1972 dans le domaine du logement⁽¹⁾. Cette interdiction était dictée par l'opposition des consommateurs qui craignaient que des augmentations abusives de taux ne les mettent dans l'impossibilité de rembourser les prêts. Si cette interdiction a effectivement protégé le consommateur américain, elle a par contre nui à la construction de logements.

2. LES EFFETS DE LA RÉGLEMENTATION BANCAIRE SUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

2.1. La désintermédiation

La réglementation Q, en imposant des plafonds aux taux d'intérêt que les institutions financières versent à leurs déposants, a eu pour conséquence à

(1) Par contre, des prêts hypothécaires à taux d'intérêt variable pour des usages autres que le logement étaient autorisés.

plusieurs reprises des retraits massifs de fonds en période d'augmentation des taux d'intérêt.

En effet, lorsque les taux d'intérêt maximaux que les institutions d'épargne et les banques commerciales sont autorisées à verser à leurs déposants se trouvent inférieurs à ceux du marché, les déposants non seulement ne sont pas incités à déposer des fonds supplémentaires, mais ont de plus tendance à retirer leurs fonds, dans la mesure où cette opération est possible, afin de les placer d'une manière plus rémunératrice⁽¹⁾. De ce fait, chaque fois que les taux d'intérêt plafond se sont trouvés inférieurs aux taux du marché, des retraits très importants ont eu lieu dans les banques commerciales et surtout dans les institutions d'épargne.

Ces retraits connus sous le nom de désintermédiation se sont produits en période d'augmentation des taux d'intérêt même lorsque les taux plafond n'étaient pas inférieurs à ceux du marché.

En effet, l'interdiction d'émettre des prêts à taux d'intérêt variable, si elle était favorable à l'acquéreur de logement, mettait l'institution financière émettrice dans l'impossibilité d'ajuster le taux du prêt accordé en fonction de l'évolution des taux du marché. En particulier, les institutions financières ne pouvaient pas relever le taux d'un prêt au logement accordé dans une période de crédit peu cher, même si les taux du marché augmentaient. Or les rémunérations qu'elles versent à leurs déposants sont limitées par celles qu'elles perçoivent. L'interdiction d'émettre des prêts au logement à taux variable mettait donc les institutions financières dans l'impossibilité de relever les intérêts versés à leurs déposants en période d'augmentation du coût du crédit. D'où une source supplémentaire de désintermédiation qui a surtout frappé les institutions d'épargne dont les activités de prêt sont peu diversifiées.

Ce phénomène s'est produit en 1956, 1957, 1959 et pendant une grande partie de l'année 1960, en 1966, en 1969, en 1973 et 1974, fin 1977 et au début de l'année 1978.

Son principal effet fut d'empêcher les institutions financières d'offrir de nouveaux prêts au logement.

Or le niveau d'activité du secteur du logement est fortement dépendant du montant des prêts qui lui sont accordés. La construction et l'achat d'un logement, par l'importance des sommes mises en jeu, nécessitent souvent le recours au crédit. Le graphique 1 montre combien sont semblables les fluctuations du volume des crédits au logement et les fluctuations de l'activité de la construction de logements qui a beaucoup souffert du manque de liquidités en période d'augmentation des taux d'intérêt.

2.2. Les fluctuations de la construction de logements

Le graphique 2 montre qu'aux États-Unis depuis la fin de la deuxième Guerre Mondiale jusqu'en 1975, les fluctuations de la construction de logements ont été très en avance sur celles du reste de l'économie. On voit en effet que les permis

(1) On constate d'ailleurs une évolution dans les formes de placements alternatifs offerts aux épargnants. Jusqu'au milieu des années 60, les déposants ont eu essentiellement recours aux Bons du Trésor. Ce placement avait cependant des inconvénients : obligation de placer une somme minimale (1000 dollars dans les années 60), coûts de transaction, manque d'information, risque de perte en cas de vente avant l'échéance. De ce fait, de nouvelles formes de placement ont été offertes aux épargnants. Ces nouveaux placements se caractérisent par leur haut degré de liquidité, le faible niveau de la somme minimale à investir : ils sont, de plus, souvent à taux d'intérêt variable.

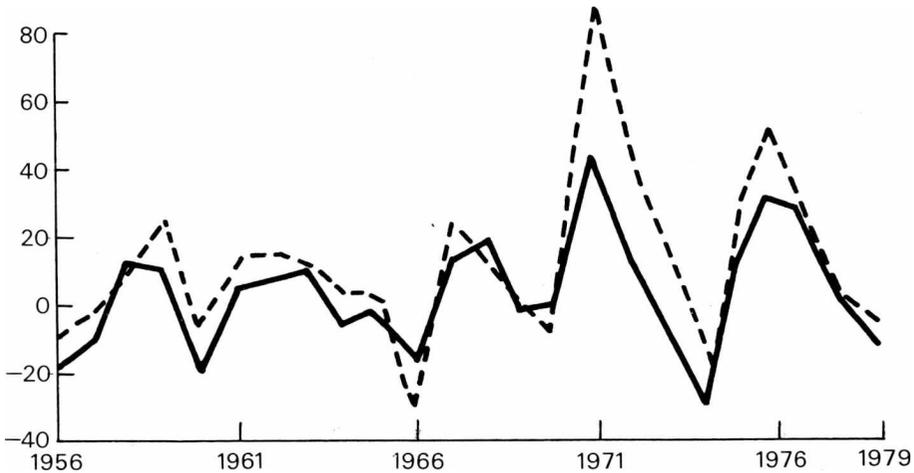
de construire des logements privés ⁽¹⁾ connaissent un point de retournement vers le bas qui précède souvent de plusieurs années celui de l'économie. Par contre jusqu'en 1975 ils connaissent généralement des reprises alors que les autres activités sont encore dans une période de récession ⁽²⁾.

GRAPHIQUE 1
Évolution du volume des crédits accordés au logement
et des mises en chantier aux États-Unis entre 1956 et 1979

Pourcentage d'accroissement, par rapport à l'année précédente,

- - - - - des prêts distribués par les Savings and Loan Associations
aux acheteurs de logements

———— du nombre de logements mis en chantier



Source: Survey of Current Business

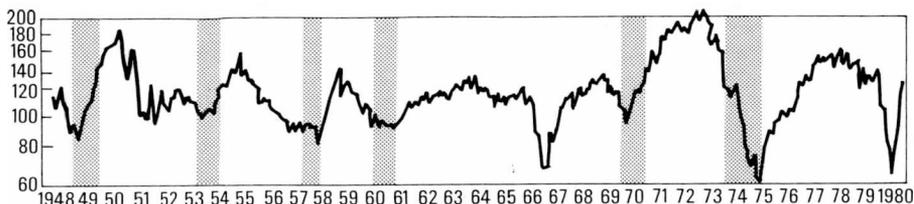
Ces fluctuations originales du logement s'expliquent aisément. Nous avons vu en effet que les retraits de fonds qui se sont produits à plusieurs reprises dans les institutions d'épargne les ont mises dans l'impossibilité d'accorder des prêts au logement. Ces retraits de fonds ont eu lieu en période d'augmentation des taux d'intérêt. Or, comme le montre le graphique 3, ceux-ci ont toujours fortement

(1) L'évolution des logements mis en chantier ou de l'investissement résidentiel est très semblable à celle des permis de construire.

(2) L'importance du décalage entre les fluctuations du logement et celles de l'ensemble de l'économie a conduit certains auteurs (W. W. ALBERTS, J. M. GUTTENTAG, S. J. MAISEL, M. K. EVANS) à voir dans le logement un secteur aux fluctuations anticycliques. Cette affirmation paraît cependant abusive.

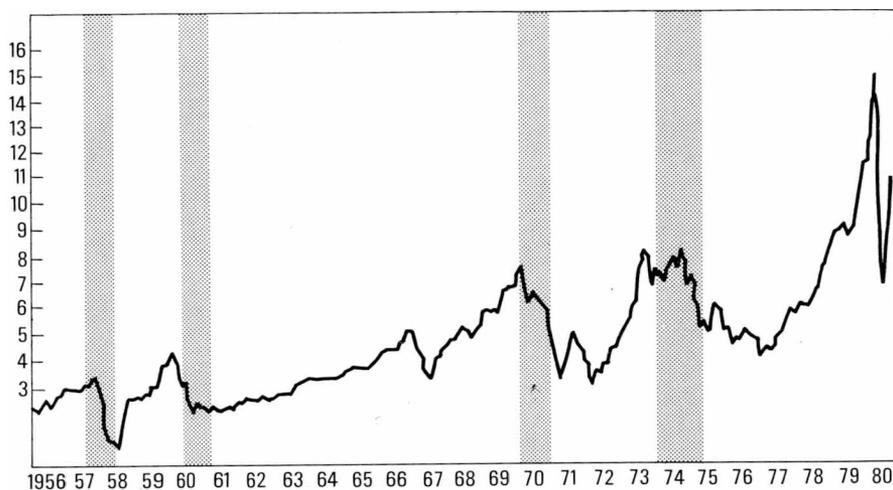
augmenté avant chaque récession par suite de la forte demande de crédits liée à l'expansion et de la mise en œuvre de politiques monétaires restrictives (1).

GRAPHIQUE 2
Nombre de permis de construire (logements privés)
aux États-Unis entre 1948 et 1980 (1967=100)



Source: Business Condition Digest, Octobre 1980, p.13. Les surfaces plus foncées représentent les périodes de récession définies par le NBER.

GRAPHIQUE 3
Évolution des taux d'intérêt des Bons du Trésor
aux États-Unis entre 1956 et 1980 (%)



Source: Business Condition Digest, Octobre 1980, p.34. Les surfaces plus foncées représentent les périodes de récession définies par le NBER.

Le logement était particulièrement affecté par cette augmentation des taux d'intérêt et son activité diminuait avant le reste de l'économie. Pendant la période

(1) Nous avons retenu l'évolution du taux d'intérêt des Bons du Trésor comme représentative de l'évolution de l'ensemble des taux d'intérêt. Si le niveau des taux d'intérêt n'est pas identique à celui des Bons du Trésor, leur évolution est semblable.

de récession qui suivait, la demande de crédits émanant de secteurs autres que le logement était faible, les taux d'intérêt diminuaient, ce qui favorisait la reprise dans le secteur du logement, reprise qui anticipait ainsi celle de l'économie. Pendant la période d'expansion qui suivait, dans un premier temps, les demandes de crédit aussi bien pour le logement que pour les autres secteurs pouvaient être satisfaites tant que les taux d'intérêt n'atteignaient pas un niveau trop élevé.

Il apparaît en fait que le système très particulier de financement du logement a permis aux autorités d'utiliser systématiquement le secteur du logement pour lutter contre l'inflation. C'est finalement la politique conjoncturelle qui est responsable du décalage très important que connurent les fluctuations du logement aux États-Unis jusqu'au milieu des années 70.

3. LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET LA POLITIQUE CONJONCTURELLE AUX ÉTATS-UNIS

Les brusques diminutions d'activité de la construction de logements en période d'augmentation des taux d'intérêt ne furent jamais des conséquences imprévues de la politique monétaire mais furent au contraire délibérément provoquées par les autorités. Plusieurs éléments expliquent l'utilisation du secteur du logement dans le cadre de la politique conjoncturelle aux États-Unis :

— d'abord, le logement n'a jamais été le secteur prioritaire qu'il fut en Europe à la fin de la deuxième Guerre Mondiale. On comprend mieux l'absence de réticence à sacrifier un secteur sur lequel en outre pouvait s'exercer avec une grande efficacité une politique conjoncturelle. En effet, plusieurs raisons techniques faisaient du logement un secteur se prêtant bien à l'action d'une politique monétaire restrictive;

— c'est un secteur dont le niveau d'activité est très sensible aux conditions de financement. Par suite des particularités du système américain, une simple augmentation des taux d'intérêt suffisait à réduire le niveau d'activité de ce secteur et donc à exercer une action anti-inflationniste. Il était par conséquent inutile d'avoir recours à une politique sélective dont la mise en place s'avère souvent délicate;

— c'est un bien dont la durée de production est courte aux États-Unis. Elle n'y est que de 6 mois (en France, les délais sont en moyenne de 2 ans). En période de tensions inflationnistes on peut ainsi libérer rapidement des ressources financières pour d'autres secteurs. De plus, la forte mobilité des travailleurs américains rend possible une diminution d'activité dans le secteur du logement sans apparition de chômage. Il a en effet été démontré ⁽¹⁾ qu'une diminution de l'emploi dans le bâtiment n'entraînait pas d'augmentation du taux de chômage des travailleurs de ce secteur tant que le taux global de chômage dans l'ensemble de l'économie n'augmentait pas, les travailleurs du bâtiment trouvant facilement un emploi dans un autre secteur, emploi souvent moins qualifié et moins bien payé cependant ⁽²⁾;

— enfin, le caractère de bien durable du logement permet de reporter à plus tard la construction de certains logements sans modifier profondément le niveau du stock de logements existant.

Pour toutes ces raisons, le logement est longtemps apparu aux États-Unis comme le secteur idéal pour lutter contre l'inflation. A. C. Harberger a comparé le logement à une « éponge » ⁽³⁾ car ce secteur absorbe les ressources lorsque la

(1) [14]. Les chiffres entre crochets renvoient à la bibliographie *in fine*.

(2) [2].

(3) [4].

politique monétaire est expansionniste, ce qui permet de limiter la récession et libère au contraire des ressources lorsqu'elle est restrictive, permettant ainsi de lutter contre l'inflation.

L'utilisation conjoncturelle du logement avait cependant des effets néfastes qui ont été soulignés par de nombreuses critiques. En effet, un objectif social, le besoin de se loger se trouvait sacrifié; en outre, l'irrégularité de la construction de logements nuisait à la productivité de ce secteur car les constructeurs, n'étant pas assurés d'une croissance régulière de leur activité, investissaient peu.

De ce fait, des propositions ont été faites en vue de protéger la construction de logements en période de politique monétaire restrictive; plusieurs commissions ⁽¹⁾ ont, au début des années 70, proposé de supprimer la Réglementation Q, d'autoriser des prêts au logement à taux d'intérêt variable. Ces commissions ont de plus recommandé aux institutions d'épargne de diversifier leurs activités, de s'intéresser en particulier au crédit à la consommation afin de diminuer la durée moyenne de leurs prêts. Elles ont enfin recommandé une extension des pouvoirs des institutions d'épargne en matière de dépôts, ce qui leur permettrait de drainer un volume de fonds plus important et plus stable.

Plusieurs de ces propositions ont été retenues :

— les prêts au logement à taux d'intérêt variable ont été progressivement autorisés. En 1972, le Federal Home Loan Bank Board avait permis aux Savings and Loan Associations d'augmenter la durée des remboursements sans accroître le montant des versements mensuels, puis a autorisé l'émission de prêts à taux d'intérêt variable (les VRM : variable rate mortgages);

— les institutions d'épargne ont été autorisées à augmenter la durée des dépôts qu'elles proposent. En 1974, elles ont pu proposer des placements d'une durée de 6 ans et, en 1978, de 8 ans. Leurs ressources sont donc plus stables;

— en 1972, elles ont pu proposer un nouveau type de compte : le NOW (negotiable order of withdrawal), ordre négociable de retrait. Traditionnellement, les institutions d'épargne n'avaient pas le droit d'ouvrir des comptes-chèques à leurs clients. Le NOW est un compte d'épargne qui rapporte des intérêts et sur lequel on peut tirer des chèques. L'introduction du NOW a permis aux institutions d'épargne d'offrir à leurs clients des services comparables à ceux des banques. Elles ont ainsi pu drainer un volume de fonds plus important. De même, la possibilité offerte depuis le 1^{er} novembre 1978 aux détenteurs de comptes d'épargne de transférer automatiquement grâce à la formule de l'ATS (automatic transfer service) des fonds de leur compte d'épargne à un compte courant bancaire a permis aux institutions d'épargne de recevoir des fonds plus importants.

Une autre réforme permet depuis peu aux institutions d'épargne de disposer d'un volume plus élevé de fonds : depuis janvier 1979, elles sont autorisées à émettre du papier commercial à court terme, ce qui leur était auparavant interdit :

— la Réglementation Q n'a pas été supprimée mais elle est appliquée avec plus de souplesse comme le montre la création en juin 1978 d'un nouveau type de compte à court terme. Il s'agit d'un compte dont la rémunération est soumise à un plafond mais qui est désormais révisé toutes les semaines en fonction des taux

(1) Parmi ces commissions, on trouve en particulier la Presidential Commission on Financial Structures and Regulation (plus connue sous le nom de Commission Hunt) constituée en 1970. De même, en 1972, le Board of Governors du Federal Reserve System a proposé diverses mesures visant à réduire l'instabilité du secteur du logement. Ces dernières propositions se trouvent dans *Ways to Moderate Fluctuations in the Construction of Housing*, *Federal Reserve Bulletin*, mars 1972, p. 215-225.

des Bons du Trésor à 6 mois. De même, depuis le 1^{er} janvier 1980, les banques et institutions d'épargne sont autorisées à recevoir des dépôts d'une durée minimale de 2 ans et demi dont le taux plafond varie en fonction des taux des Bons du Trésor à 2 ans et demi.

Toutes ces réformes ont nettement contribué à diminuer les problèmes de liquidité des institutions d'épargne. Si les dépôts y connaissent encore des périodes de ralentissement (ce fut le cas au cours du deuxième semestre 1979), on n'assiste plus à des retraits massifs. Le logement échappe désormais en partie aux restrictions quantitatives de crédit en période d'augmentation des taux d'intérêt. Par contre, il n'échappe pas au renchérissement du crédit. De 1975 à 1978, le logement a connu une période de croissance assez forte⁽¹⁾ malgré la très vive hausse des taux d'intérêt qui s'est produite à partir du début de l'année 1977. La stabilisation de l'activité du secteur du logement en 1978 et la diminution d'activité en 1979 s'expliquent beaucoup plus par l'aspect désolvabilisant de l'augmentation des taux d'intérêt sur les acquéreurs de logements que par une limitation du volume des fonds disponibles à cet effet. Les mesures prises en matière de financement du logement semblent bien pouvoir expliquer la bonne tenue de ce secteur malgré la hausse des taux d'intérêt.

Le caractère original des fluctuations de la construction de logements devrait donc, sinon complètement disparaître, du moins s'atténuer nettement au cours des années à venir.

CONCLUSION

Cette note se proposait d'expliquer le caractère très décalé des fluctuations du logement aux Etats-Unis. Nous avons vu qu'un système de financement très particulier et plus généralement la politique conjoncturelle ont été à l'origine des fluctuations décalées de la construction de logements aux États-Unis jusqu'en 1975.

Il existe une différence considérable de ce point de vue entre les Etats-Unis et la France où les fluctuations de l'activité économique ont été beaucoup moins marquées⁽²⁾ et où le logement a connu des mouvements de caractère procyclique. Cette différence peut s'expliquer principalement par une autre politique du logement. En France, par suite de la pénurie de logements de l'après-guerre, ce secteur a été au contraire prioritaire pour l'octroi de crédits, du moins jusqu'en 1973. Le logement a été utilisé lorsqu'il s'agissait de relancer l'économie, les objectifs de la politique conjoncturelle coïncidant alors avec les objectifs sociaux à long terme. Par contre, en période de resserrement du crédit, le logement a généralement échappé aux mesures restrictives.

(1) On note que le comportement très décalé du logement ne se vérifie déjà pas en 1974 puisque le point de retournement vers le haut du logement ne précède pas celui de l'économie. La raison est à rechercher dans deux éléments :

— d'abord dans le phénomène de surconstruction de 1971 et 1972 qui s'est traduit par une diminution du rapport loyers/coûts des logements;

— dans les difficultés particulièrement fortes des institutions finançant le logement. Le phénomène de désintermédiation fut très élevé en 1973 et 1974. Les institutions financières eurent besoin de reconstituer leurs réserves avant d'accorder de nouveaux prêts au logement.

(2) En particulier, on ne trouve pas, en période de récession, de diminution du niveau du produit national comme ce fut le cas aux États-Unis à plusieurs reprises. Les périodes de récession en France se sont traduites par des diminutions du taux de croissance mais non du volume du PIB.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] BOWSCHER (N. N.), Repurchase Agreements, *Federal Reserve Bank of St Louis*, septembre 1979, p. 17-22.
- [2] GIBSON (W. E.), Protecting Homebuilding from Restrictive Credit Conditions, *Brookings Papers on Economic Activity*, n° 3, 1973, p. 670.
- [3] HAFER (R. W.), The New Monetary Aggregates, *Federal Reserve Bank of St Louis*, février 1980, p. 25-32.
- [4] HARBERGER (A. C.), Discussion, *Housing and Monetary Policy*, Proceedings of the Monetary Conference, 1970.
- [5] KESPI (M.), *Investissements en logements et cycle économique*, Thèse d'État, Paris, 1979, 471 p.
- [6] MCKELVEY (E. F.), *Interest Rate Ceilings and Disintermediation*, Board of Governors of the Federal Reserve System, Staff Economic Studies, 1978, 105 p.
- [7] LANCEREAU (P.), Le financement du logement aux États-Unis, *Revue d'Économie et de Droit Immobilier*, n° 39, 1970, 88 p.
- [8] LOVATI (J. M.), The Changing Competition between Commercial Banks and Thrift Institutions for Deposits, *Federal Reserve Bank of St Louis*, juillet 1975, p. 2-8.
- [9] LOVATI (J. M.), The Growing Similarity among Financial Institutions, *Federal Reserve Bank of St Louis*, octobre 1977, p. 2-11.
- [10] LOVATI (J. M.) et GILBERT (R. A.), Disintermediation: an Old Disorder with a New Remedy, *Federal Reserve Bank of St Louis*, janvier 1979, p. 10-15.
- [11] Nonbank Thrift Institutions in 1977 and 1978, *Federal Reserve Bulletin*, décembre 1978, p. 927-936.
- [12] Recent Developments in Mortgage and Housing Markets, *Federal Reserve Bulletin*, mars 1979, p. 173-184.
- [13] RUEBLING (Ch. E.), The Administration of Regulation Q, *Federal Reserve Bank of St Louis*, février 1970, p. 29-40.
- [14] SWAN (C.), Labor and Material Requirements for Housing, *Brookings Papers on Economic Activity*, n° 2, 1971, p. 347-382.
- [15] U. S. Department of Housing and Urban Development: *Housing in the Seventies*, Washington, 1974.
- [16] Ways to Moderate Fluctuations in the Construction of Housing, *Federal Reserve Bulletin*, mars 1972, p. 215-225.

CONSOMMATION-REVUE DE SOCIO-ÉCONOMIE

AU SOMMAIRE DES DERNIERS NUMÉROS

1979

- N° 1. — L'évolution des coûts hospitaliers, hôpitaux publics 1965-1977. — Aperçus sur les utilisations possibles de la comptabilité en temps de travail. — Note sur la structure des budgets familiaux et des impôts indirects.
- N° 2. — Prospection sur le marché du travail et mobilité géographique. — Durée de vie des biens, rationalité économique et mode de développement. — Le travail féminin. Famille et système productif. — Les effets économiques et financiers de l'évolution démographique.
- N° 3-4. — Les indicateurs sociaux. — Analyse économique de la bureaucratie et gestion des équipements collectifs. — L'analyse qualitative des revenus des familles les plus pauvres. — Transmission, accumulation et immobilité intergénérationnelles des patrimoines. — Famille, fécondité et choix économiques. Une critique des modèles micro-économiques de fécondité. — La réduction de la durée hebdomadaire du travail. Problèmes, moyens, conséquences. — Analyse économique de la grève : problèmes méthodologiques. — Perte d'autonomie et handicaps : application au cas des personnes âgées résidant en institution. — Un outil pour une politique de santé : évaluation des conséquences économiques et sociales de divers états pathologiques. — Le ralentissement de la croissance des dépenses publiques d'éducation dans le monde. — Comportement des bacheliers : modèle de choix de disciplines.

1980

- N° 1. — Le système d'enquêtes sur les aspirations des Français. — La spécialisation des rôles conjugaux. Les gains du mariage et la perspective du divorce. — Les enseignants des universités. — Anticipation de l'impôt et redistribution. — Consommation médicale et travail féminin.
- N° 2. — Les consommations médicales dans la région lyonnaise en 1975. — La juridicisation des conseils de prud'hommes, une évolution irréversible. — Transferts sociaux et protection sociale en Amérique du Nord. — Le fractionnement et l'étalement des vacances. Contraintes et aspirations des actifs parisiens.
- N° 3. — Peut-on mesurer le risque de devenir chômeur ? — La segmentation du marché du travail comme conséquence d'un phénomène de substitution travail-travail dans une économie dualiste. — Une génération de retraités parisiens du secteur privé. Constitution et structure des groupes socio-professionnels du salariat. — Transfers de revenus et finances locales. L'exemple d'une commune de 30 000 habitants. — L'analyse longitudinale du taux d'activité par âge par doubles polynômes orthonormés.
- N° 4. — La Consommation élargie 1959-1965-1970-1974. — La mobilisation de l'épargne dans les pays en développement. — Quelques problèmes posés par les mesures de performance dans les universités.

1981

- N° 1. — Les soins médicaux en France et aux U.S.A. — Génération et gain : une simulation de bilans financiers individuels par classe sociale. — Automation : Technologie, travail, relations sociales. — La stabilité du lien emploi-croissance et la loi d'Okun : une application à l'économie française.
- N° 2. — Transformation de la morphologie sociale des communes et variation des consommations. — L'arbitrage autarcie-marché : une explication du travail féminin. — Participation, emploi et travail domestique des femmes mariées. — Conditions de vie et aspirations des Français 1978-1981.

AU SOMMAIRE DU PROCHAIN NUMÉRO

La production d'enseignement supérieur dans les établissements français. Demande médicale induite par l'offre : chimère ou réalité ? Les styles de vie ; pour une réinterprétation de la notion de tendance. Styles de vie et courants socio-culturels : pour quoi faire ? Mode de vie et style de vie ; quatre observations sur le fonctionnement des termes.

	France F T.T.C.	Foreign FF	Prix au N° FF
<u>gauthier-villars</u>			
Acta (Ecologica - 3 séries/3 series :			
<input type="checkbox"/> Ecologia Generalis. 4 numéros/4 issues	246	313	86
<input type="checkbox"/> Ecologia Applicata. 4 numéros/4 issues	246	313	86
<input type="checkbox"/> Ecologia Plantarum. 4 numéros/4 issues	246	313	86
<input type="checkbox"/> Les 3 séries/The 3 series : 3 x 4 = 12 numéros/12 issues	590	752	
<input type="checkbox"/> Annales Scientifiques de l'Ecole Normale Supérieure. 4 numéros/4 issues	560	630	168
Annales de l'Institut Henri-Poincaré. 2 séries/2 series			
<input type="checkbox"/> Série A. Physique Théorique/Theoretical physic. 2 tomes. 8 numéros/8 issues	540	640	115
<input type="checkbox"/> Série B. Calcul des Probabilités et statistique/Probability Calculus. 1 tome. 4 numéros/4 issues	287	340	115
<input type="checkbox"/> Bulletin de la Société Mathématique de France. 4 fascicules + 4 mémoires/4 issues + 4 mémoires	470	540	
le fascicule			112
le mémoire			tarif sur demande
<input type="checkbox"/> Bulletin des Sciences Mathématiques. 4 numéros/4 issues	445	535	148
Comptes Rendus des Séances de l'Académie des Sciences. hebdomadaire/weekly			
<input type="checkbox"/> Série I. Mathématiques/Mathematics	1320	2200	80
<input type="checkbox"/> Série II. Mécanique, Physique, Chimie, Sciences de la Terre, Sciences de l'Univers/ Mechanics Physics, Chemistry, Earth Sciences, Space Sciences	1320	2200	80
<input type="checkbox"/> Série III. Sciences de la Vie/Life Sciences	2380	3970	
<input type="checkbox"/> 2 séries groupées/2 series	2980	4980	
<input type="checkbox"/> les 3 séries/the 3 series together	400	480	110
<input type="checkbox"/> Journal de Biophysique et Médecine Nucléaire. 5 numéros/5 issues	478	570	160
<input type="checkbox"/> Journal de Mathématiques Pures et Appliquées. 4 numéros/4 issues	650	770	135
<input type="checkbox"/> Journal de Mécanique Théorique et Appliquée. 6 numéros/6 issues	700	840	92
<input type="checkbox"/> Nouveau Journal de Chimie (Ie). 11 numéros/11 issues	540	620	210
<input type="checkbox"/> Oceanologica Acta. 4 numéros/4 issues	395	475	132
<input type="checkbox"/> Physiologie Végétale. 4 numéros/4 issues	356	450	130
<input type="checkbox"/> Revue d'Ecologie et de Biologie du Sol. 4 numéros/4 issues	512	660	148
<input type="checkbox"/> Revue de Chimie Minérale. 6 numéros/6 issues			

dunod

<input type="checkbox"/> Annales de la Recherche Urbaine (Les) - Recherches et débats. 4 numéros/4 issues	210	240	60
<input type="checkbox"/> Cahiers de la Communication (Les). 4 numéros + 1 double/4 issues + 1 double issue	260	310	58
<input type="checkbox"/> Cahiers de l'Analyse des Données (Les). 4 numéros/4 issues	252	305	84
<input type="checkbox"/> Consommation-Revue de Socio-Economie. 4 numéros/4 issues	195	240	60
<input type="checkbox"/> Matériaux et Constructions/Materials and Structures (Essais et recherches/Research and testing) 6 numéros/6 issues	362	420	84
Revue Française d'Automatique, d'Informatique et de Recherche Opérationnelle - RAIRO. 5 séries/5 series			
<input type="checkbox"/> RAIRO - Automatique/Systems Analysis and Control. 4 numéros/4 issues	270	325	78
<input type="checkbox"/> RAIRO - Recherche Opérationnelle/Operations Research. 4 numéros/4 issues	270	325	78
<input type="checkbox"/> RAIRO - Analyse Numérique/Numerical Analysis. 4 numéros/4 issues	270	325	78
<input type="checkbox"/> RAIRO - Informatique Théorique/Theoretical Informatics. 4 numéros/4 issues	270	325	78
<input type="checkbox"/> RAIRO - Technique et Science Informatiques. 6 numéros / 6 issues	270	325	55
<input type="checkbox"/> RAIRO - Les 5 séries groupées/The 5 series together. 22 numéros / 22 issues	945	1130	
<input type="checkbox"/> Revue Générale des Chemins de Fer. 11 numéros/11 issues	252	304	48
<input type="checkbox"/> Sociologie du Travail. 4 numéros/4 issues	190	230	55



BULLETIN D'ABONNEMENT à remettre à votre Libraire / **ORDER FORM** to give to your Bookseller
ou à/or to C.D.R. CENTRALE DES REVUES, 11, rue Gossin, 92543 Montrouge Cedex, Tél. 656-52-66

Je désire m'abonner aux revues suivantes : / Please enter my subscription to the following journals :

.....

Je joins le montant de ces abonnements, soit F..... /I enclose payment

Date Signature

NOM / Name [.....]

ÉTABLISSEMENT / Organization [.....]

ADRESSE / Address [.....]

VILLE / Town [.....] CODE POSTAL / Zip [.....] PAYS /country [.....]

les cahiers de
L'ANALYSE
Des DONNEES

4 numéros par an — Sommaire en Anglais

Volume 6 -1981

Direction : J. P. BENZECRI,

Professeur à l'Université Pierre-et-Marie-Curie (Paris)

Révéler des techniques statistiques originales, celles qui permettent au chercheur en sciences humaines ou naturelles d'interpréter la multitude des données qu'il a collectées sans sélection, ni asservissement à un quelconque modèle, *a priori*, telle est la tâche que s'est fixée le comité de lecture qui accueille 29 statisticiens, informaticiens, praticiens de l'Analyse des Données.

Des études de cas concrets, des exposés théoriques, des programmes d'ordinateur directement utilisables font des *Cahiers de l'Analyse des Données* l'instrument privilégié du dialogue entre le praticien et le statisticien ou l'informaticien.

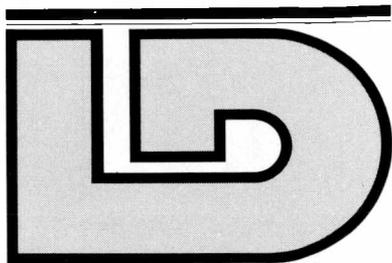
RENSEIGNEMENTS ET ABONNEMENTS

CDR-Centrale des Revues - BP 119 - 93104 Montreuil Cedex

Tarif France 220 F - Étranger 270 F

publié avec le concours du C.N.R.S.

dunod



LIBRAIRIE DUNOD

30, rue Saint-Sulpice 75278 Paris Cedex 06
Tél. 329.94.30

VOUS Y TROUVEREZ

- Tous les ouvrages spécialisés de langue française, de tous les éditeurs

*Professionnels - Universitaires -
Techniques - Scientifiques*

répartis dans les principaux rayons :

Agriculture	Electronique
Architecture	Géologie
Automatique	Gestion
Automobile	Informatique
Bâtiment	Mathématiques
Biologie	Métallurgie
Cartes géologiques	Organisation
Chimie	Physique
Dictionnaires spécialisés	Radio-Télévision
Ecologie	Sciences humaines
Economie	Techniques mécaniques
Electricité	Travaux publics

- Un important rayon d'ouvrages anglo-saxons
- Des spécialistes qui vous renseigneront sur place par téléphone ou par correspondance.
- Un département chargé des relations avec la clientèle

*Particuliers - Entreprises - Bibliothèques
Centre de documentation
Organisme de formation
Universités - Ecoles et lycées...*

YOU CAN FIND

- A complete range of specialized books in French from different publishers

*Professional - University -
Technical - Scientific*

arranged by subject

Agriculture	Information processing
Architecture	Management
Automatics	Mathematics
Biology	Mechanical technique
Chemistry	Metallurgy
Ecology	Physics
Economy	Public works
Electricity	Radio television
Electronics	Social sciences
Geology	

- A large English language department
- Specialists inform you on the spot by telephone or by mail
- A department responsible for dealing with customers

*Individual customers -
Firms - Libraries -
Documentary centres -
Organizations for further education - Universities - Schools*

CREDOC

Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de vie

Le C.R.E.D.O.C., Association sans but lucratif régie par la loi de 1901, est un organisme scientifique placé sous la tutelle administrative du Commissariat Général du Plan. Fondé en 1953 pour effectuer des études statistiques des structures et tendances de la demande, le C.R.E.D.O.C. a élargi son activité. Ses travaux portent sur les conditions de vie de la population et les politiques les concernant. Quels que soient les domaines abordés, il s'agit toujours de recherches et d'études socio-économiques dans lesquelles les comportements des ménages sont les préoccupations centrales du C.R.E.D.O.C.

Il en est ainsi notamment des travaux d'économie médicale, de ceux relatifs à la redistribution des revenus et au fonctionnement des services publics, comme l'enseignement, de ceux qui ont trait à la consommation et aux conditions de vie des ménages, ainsi que de ceux qui portent sur des groupes particuliers de la population.

Le C.R.E.D.O.C. effectue des travaux pour le compte des administrations publiques, pour celui d'organismes internationaux ou de droit privé; ces travaux sont publiés sous la responsabilité du C.R.E.D.O.C.

C.R.E.D.O.C., a non profit organization, is a research center supervised by the French Planning Authority. Founded in 1953 to study the patterns and trends of households' demand, C.R.E.D.O.C. has broadened its activities. The research now deals with the living conditions of the population and policies that concern them; whatever the field, investigations are centered on the behaviour of families.

Such is the case of the work on health care economics, on income redistribution and the functioning of public services such as education, on household consumption and living conditions and on particular groups of the population.

The work is commissioned by public bodies, international organizations or private institutions, and published under the responsibility of C.R.E.D.O.C.

Président :

Hubert PREVOT
Commissaire au Plan

Vice-Présidents :

Philippe HUET
Inspecteur Général des Finances, Expert du Conseil de l'O.C.D.E.
Edmond MALINVAUD
Directeur Général de l'I.N.S.E.E.

Directeur :

André BABEAU
Professeur à l'Université de Paris-X

Sommaire

MICHEL ALBERT	Liberté ou planification en matière de recherche médicale	3
JACQUES LECAILLON	Popularité des gouvernants et politique économique	17
RICHARD V. BURKHAUSER et JENNIFER L. WARLICK	L'effet redistributif du régime de retraite de la Sécurité sociale des États-Unis	51
CLAUDE MEIDINGER	La théorie économique de la famille : une critique méthodologique	75
XAVIER GREFFE	L'économie non officielle	95
NOTES ET CHRONIQUES		
MARTINE KESPI	Politique conjoncturelle et fluctuations de la construction de logements aux États-Unis	119

1981 n° 3 JUILLET-SEPTEMBRE

CENTRE DE RECHERCHE POUR L'ÉTUDE
ET L'OBSERVATION DES CONDITIONS DE VIE