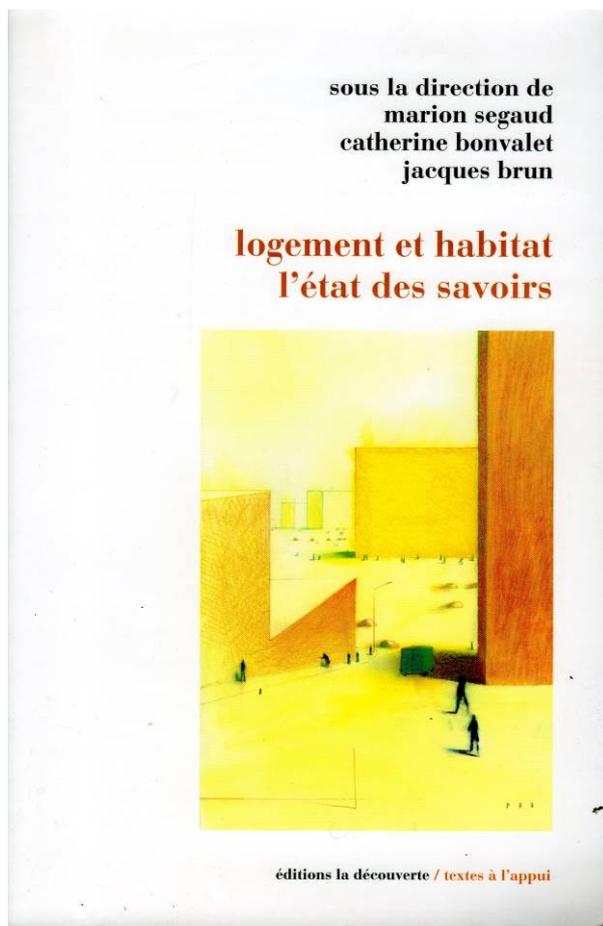


# Logement et habitat, l'état des savoirs



## LOGEMENT ET HABITAT : L'ÉTAT DES SAVOIRS

Sous la direction de Marion Segaud, Catherine Bonnalet et Jacques Brun

Le logement est redevenu une question d'actualité ; on a pu croire dans les années soixante-dix que la crise du logement de l'après-guerre était largement résorbée. Or, les problèmes resurgissent aujourd'hui, sous de nouvelles formes : surendettement, loyers impayés, ségrégation, dégradation et vieillissement de certaines fractions du parc.

Pour mieux comprendre les changements profonds qui se sont opérés dans le domaine du logement et de l'habitat depuis un demi-siècle, un bilan des connaissances était nécessaire.

Ensemble, le logement et l'habitat définissent un champ de recherches impliquant l'ensemble des disciplines des sciences sociales. C'est cet éventail d'approches que les quarante-cinq contributeurs – architectes, économistes, démographes, historiens, géographes, juristes, psychologues, sociologues... – s'efforcent de réunir dans ce livre.

On trouvera alternativement des articles thématiques et des textes synthétiques visant à présenter des bilans sur une question particulière. On découvrira à la fois les données chiffrées de base, les principales étapes des politiques publiques et les éléments qui permettent d'appréhender le logement dans son environnement. Cette diversité de présentation veut rendre compte de l'état actuel des connaissances et des disciplines qui traitent du sujet.

Cet ouvrage s'adresse à un public d'étudiants, de professionnels, d'élus, d'enseignants, qui pourront y puiser les informations les plus récentes dans le domaine du logement et de l'habitat.

Marion Segaud, sociologue, enseigne à l'Université du littoral-Côte d'Opale. Catherine Bonnalet, démographe, est directeur de recherche à l'Institut national d'études démographiques. Jacques Brun, géographe, enseigne à l'Institut de géographie de l'Université de Paris I.

Les auteurs : Denise Arhonyville, François Ascher, André Babeau, René Ballain, Yvonne Bernard, Catherine Bonnalet, Jean Bovvieux, Jacques Brun, François Clanché, Henri Coing, Bernard Coloos, Laurent Coudroy de Lille, Jean-Claude Driant, Jocelyne Dubois-Maury, Pierre Durif, Monique Eleh, Yankel Fijalkow, Jean-Pierre Frey, Anne-Marie Fribourg, Anne Gotman, Yves Grafmeyer, Jean-Jacques Granelle, Catherine Grémion, Gilles Horenfeld, Marie-Christine Jaillet, Brigitte Jousselein, Anne Laferrière, Roderick J. Lawrence, Jean-Michel Léger, Pierre-René Lemas, Jean-Pierre Lévy, Susanna Magri, Christian Moley, Frédéric Moret, Patrick de la Morvonnais, Michel Mouillard, Hélène Pauliat, Daniel Pinson, Henri Raymond, Vincent Renard, Marcel Roncayolo, Marion Segaud, Patrick Simon, Claude Taffin, André Thomas, Bernard Vorms, Françoise Zitouni.



Illustration de couverture : Pierre-Noël Bernard.



ÉDITIONS LA DÉCOUVERTE, 9 bis, rue Abel-Hovelacque, 75013 PARIS  
ISBN 2-7071-2841-4 P 22771-9 5-98 165 F

Nature	Livre
Titre	Logement et habitat, l'état des savoirs
Auteurs	collectif : Marion Segaud Catherine Bonnalet Jacques Brun
Date de publication	05/1998
Nombre de pages	412
Pays	France
Editeur	Editions de la Découverte & Syros Paris
Lien internet	
Lieu de consultation ou mode d'accès	Bibliothèque de MALTAE

## Note argumentaire de la contribution

Ouvrage collectif de 45 auteurs, cette somme de plus de 400 pages fait l'état de l'art des 25 ans de recherche conduite en France depuis les années 1960 jusqu'en 1996. Il est destiné aux publics d'étudiants, de professionnels, d'élus, d'enseignants et à l'attention de tous ceux qui s'intéressent au domaine du logement et de l'habitat.

Le sommaire présenté ici donnera sans nul doute l'envie d'entrer dans chacune des contributions structurées en six grands chapitres : histoire de la notion de logement / les données fondamentales de l'habitat / l'économie du logement / les politiques publiques / le logement dans la ville / habiter le logement. Mentionnons que le thème de l'habitat participatif a fait l'objet d'une des tables rondes des journées de la recherche sur l'habitat et le logement de 2016. C'est à l'occasion de cette manifestation qu'est née l'envie de coopérer d'une partie du consortium de Cooper'actif.

## Abécédaire

**1830/1870 - 1894/1939 - 1950 - 1994 - 1998 - 2005/2013** - 45 AUTEURS - ETAT DES SAVOIRS - DROIT DU LOGEMENT - FAMILLE - FORMES ARCHITECTURALES ET URBAINES DE L'HABITAT - **FRANCE** - HABITAT ET SOCIABILITE - HABITER LA VILLE - HABITAT, ECOLOGIE , SANTE ET BIEN ETRE - HABITER LE LOGEMENT - HABITER ET VIE QUOTIDIENNE - HLM - L'ECONOMIE DU LOGEMENT - LE LOGEMENT DANS LA VILLE - LE LOGEMENT COMME FORME ARCHITECTURALE - LOGEMENT ET ARCHITECTURE - LOGEMENT ET PROPRIETE - LOGEMENT ET DIVISION SOCIALE DE L'ESPACE - MENAGE - MIXITE DE L'HABITAT - MODE d'HABITER - MOBILITES ET TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES - POLITIQUES DU LOGEMENT - POLITIQUES PUBLIQUES - PROSPECTIVE DE L'HABITER - QUARTIER - TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES

# Sommaire

logement et habitat : l'état des savoirs

## Table

Avant-propos, par Pierre-René Lemas .....	1
Introduction .....	5

### I. HISTOIRE DE LA NOTION DE LOGEMENT JUSQU'EN 1950

1. Logement et propriété : un aperçu historique, par Hélène Pauliat .....	11
2. Le logement et la question sociale (1830-1870), par Frédéric Moret .....	19
3. Ville et logement : catégories statistiques et indicateurs sociaux (XIX <sup>e</sup> -XX <sup>e</sup> siècle), par Marcel Roncayolo, Laurent Coudroy de Lille et Yankel Fijalkow .....	27
4. L'émergence du logement social : objectifs et moyens d'une réforme (1894-1930), par Susanna Magri .....	34
5. L'émergence de l'outil statistique (XIX <sup>e</sup> -XX <sup>e</sup> siècle), par Pierre Durif .....	43
6. Le logement comme forme architecturale : une approche typologique, par Jean-Pierre Frey .....	51
7. Le logement comme catégorie économique, par Michel Mouillart .....	59
8. L'habitation, entre vie privée et vie publique, par Monique Éleb .....	68

409

### II. LES DONNÉES FONDAMENTALES DE L'HABITAT

9. Grandes évolutions du parc et des ménages depuis 1950, par François Clanché et Anne-Marie Fribourg .....	77
10. Besoins et demande de logements, par Jean Bosvieux ..	86
11. Ménages, familles et modes d'habiter, par Denise Arbonville .....	94
12. Mobilité résidentielle et statut d'occupation, par Bernard Coloos et Claude Taffin .....	110
13. La mobilité résidentielle des ménages en 1994, par Brigitte Jousselin .....	120
14. Information statistique et marchés du logement, par Jean-Claude Driant .....	128
15. L'univers des HLM, par Gilles Horenfeld .....	136
16. Comparaisons internationales, par Patrick de La Morvonnais .....	147

### III. L'ÉCONOMIE DU LOGEMENT

17. Le logement dans l'économie, par André Thomas .....	161
18. L'analyse économique du bien logement, par Michel Mouillart .....	167
19. Patrimoine logement, épargne et cycle de vie, par André Babeau .....	177
20. La spécificité économique de la filière logement. Analyse du rôle des acteurs, par Jean-Jacques Granelle .....	186
21. Le financement du logement, par Bernard Coloos .....	194
22. L'économie du logement : le préalable foncier, par Vincent Renard .....	201
23. Les politiques d'encouragement à l'accession à la propriété, par Bernard Vorms .....	210

### IV. POLITIQUES PUBLIQUES

24. Évolution des politiques du logement depuis 1950, par Anne-Marie Fribourg .....	223
25. Mixité de l'habitat, documents d'urbanisme et stratégies locales, par Jocelyne Dubois-Maury .....	231

410

Table

26. Le droit du logement, par Daniel Tomasin .....	239
27. Le droit au logement des personnes défavorisées, nouveau droit social ?, par Françoise Zitouni .....	248
28. La mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, entre régulation du marché et action sociale, par Marie-Christine Jaillet et René Ballain .....	256
29. Une compétence partagée, ou les stratégies d'acteurs entre déconcentration et décentralisation, par Catherine Grémion .....	264
30. Les vecteurs de l'aide publique au logement, par Claude Taffin .....	273
31. Le difficile arbitrage entre neuf et ancien dans les politiques publiques, par Henri Coing .....	280

### V. LE LOGEMENT DANS LA VILLE

32. Logement et architecture, par Marion Segaud .....	291
33. Formes architecturales et urbaines de l'habitat, par Daniel Pinson .....	298
34. Doctrines architecturales et politiques du logement, par Christian Moley .....	305
35. Logement, mobilités et trajectoires résidentielles, par Catherine Bonalet et Jacques Brun .....	312
36. Logement et division sociale de l'espace, par Jacques Brun et Catherine Bonalet .....	319
37. Le logement et l'intégration des immigrés, par Patrick Simon .....	327
38. Dynamique du parc immobilier et mobilité rési- dentielle, par Jean-Pierre Lévy .....	336

### VI. HABITER LE LOGEMENT

39. Logement, quartier, sociabilité, par Yves Grafmeyer .....	347
40. Logement et transmission, par Anne Gotman et Anne Laferrère .....	355
41. Habiter le logement, habiter la ville, par Jean-Michel Léger .....	365
42. Du logement au chez-soi, par Yvonne Bernard .....	374
43. Habitat, écologie, santé et bien-être, par Roderick J. Lawrence .....	382

411

44. Habiter et vie quotidienne, par Henri Raymond .....	390
45. Prospective de l'habiter, par François Ascher .....	397
Liste des auteurs .....	405

## Extraits

*Texte « le logement comme forme architecturale » JP Frey extrait Conclusion :*

Ainsi, aucune topologie architecturale, qu'il s'agisse d'habitation ou non, ne saurait faire abstraction de l'inscription des édifices dans un espace urbain où se sédimentent des constructions de nature et d'époques diverses. Le traitement des abords de l'habitation et la gestion des espaces intermédiaires apparaissent même comme un enjeu spécifique de la socialisation des pratiques en milieu urbain. Les analyses typologiques offrent ainsi toujours l'opportunité d'envisager globalement l'espace urbain en reconsidérant les multiples métamorphoses d'un parc immobilier sur la longue durée, en fonction des conditions sociales de transmission et d'appropriation d'un habitat qui se prolonge bien au-delà des édifices.

*Extrait article « Habitat, écologie, santé et bien-être » de Roderick J. Lawrence .page 382 :*

...L'écologie humaine se défend de toute analogie biologique et insiste sur les spécificités de l'homme. À court terme, elle concerne nos conditions de vie immédiates, notre santé et notre environnement. À long terme, elle étudie l'effet des interventions des sociétés humaines sur le bien-être, ainsi que les conditions et l'état de l'environnement aux différentes échelles locale, régionale et globale (celles-ci étant bien sûr liées entre elles). **L'écologie humaine étudie également les effets de l'environnement sur les générations à venir.** Quand on se place dans le long terme, on s'intéresse non seulement aux conditions de l'environnement présent, mais également à tous les mécanismes de régulation que les sociétés mettent en place pour survivre. Parmi ces systèmes et ces moyens de régulation se trouvent les mécanismes démographiques, économiques, juridiques, administratifs et, bien entendu, l'aménagement du territoire et l'organisation de l'habitat. Dès 1848, en Angleterre (et plus tard en France), la législation sur l'habitat manifeste la volonté des législateurs et des réformateurs de mettre sur pied une série de lois (*Public Health Laws*) destinées à réglementer les conditions de vie et à garantir la santé de tous.

*Comment faut-il étudier la qualité de l'habitat ? P 384 :*

La qualité de l'habitat est un sujet courant, qui nous concerne tous, mais il est de nature très complexe. L'interdépendance entre la santé des populations, ou des ménages, et leur environnement biochimique, matériel et social doit plus que jamais être prise en compte dans l'aménagement du territoire et la planification de l'habitat. Toutefois, l'existence de logements de qualité insuffisante ne constitue pas un problème d'ordre uniquement architectural ou technique. On peut y voir également l'expression de disparités et de difficultés économiques et politiques liées à la répartition inéquitable des richesses. Malgré les enjeux, il faut bien constater que, de nos jours, les relations entre la politique de l'aménagement du territoire, la qualité de l'habitat et la santé de la population sont trop souvent absentes des débats publics, professionnels et scientifiques.



**"Coopér'actif - habiter ensemble, autrement demain"  
Projet Erasmus+ 2018-1-FR01-KA201-048236**

*"Ce projet a été financé avec le soutien de la Commission européenne.  
Cette publication (communication) n'engage que son auteur et la Commission n'est pas responsable  
de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues."*