

Christian Topalov : *Le logement en France, histoire d'une  
marchandise impossible*, 1987

Guy Jalabert

---

Citer ce document / Cite this document :

Jalabert Guy. Christian Topalov : *Le logement en France, histoire d'une marchandise impossible*, 1987. In: Les Annales de la recherche urbaine, N°40, 1988. Risques et périls. pp. 117-118;

[https://www.persee.fr/doc/aru\\_0180-930x\\_1988\\_num\\_40\\_1\\_1415\\_t1\\_0117\\_0000\\_3](https://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_1988_num_40_1_1415_t1_0117_0000_3)

---

Fichier pdf généré le 23/04/2018

## NOTES DE LECTURE

Mattei DOGAN, John KASARDA et collab., *The metropolis era : Vol. 1 : A world of giant cities ; Vol. 2 : Mega-cities*, Sage publications. Newbury Park, Beverly Hills, London, New Delhi. 1987.

Ces deux ouvrages, produits par 28 auteurs de 15 nationalités différentes, et de diverses disciplines — sociologues, géographes, historiens, « urbanistes » : Urban planning and policy development —, dirigés par M. Dogan et J. Kasarda, résultent pour l'essentiel des travaux de la Conférence sur les « cités géantes » tenue à Barcelone en 1985 sous l'égide du Conseil International des Sciences Sociales et de l'Association Internationale de Sociologie, avec l'aide des collectivités territoriales barcelonaises et catalanes.

Le tome I se divise entre trois articles de portée générale, sur les villes géantes et leurs débouchés maritimes, la vulnérabilité de ces cités et la « life-lottery » (I. Sachs), la croissance et la pathologie des grandes villes et une série d'articles par sous-continent ou grands pays, les Etats-Unis, les « Europes » de l'Ouest et de l'Est, l'Asie, dont deux sur la Chine, et enfin l'Afrique et l'Amérique latine. Ce panorama n'est évidemment pas homogène. Il oppose des grandes villes des pays développés où sont traités des phénomènes aussi différents que les rapports entre dynamiques urbaines et hautes technologies aux Etats-Unis (M. Castells) ou la croissance et le déclin (?) des villes de l'Europe de l'Ouest (P. Hall), et celles des pays du Tiers-Monde, où les approches varient selon les auteurs, des classements de villes dans la hiérarchie urbaine en Chine (Xianming Chen) à une réflexion sur la pauvreté dans les grandes cités d'Amérique latine.

Le tome 2 décrit 10 cités « géantes » (New York, Los Angeles, Londres, Tokyo, Shangai, Delhi, Lagos, Le Caire, Mexico, Sao-Paulo), avec plus ou moins d'unité : démographie, croissance spatiale, développement économique, problèmes sociaux, équipements et aménagements, devenir. Le choix de ces villes, selon les coordonnateurs de l'ouvrage, ont été faits en fonction de la taille des villes (les cinq plus importantes), de la rapidité de leur croissance (Le Caire, Lagos...) ou de leur originalité (Los Angeles, la ville née de l'automobile). Il eut fallu un autre ouvrage pour traiter les exclues, telles Moscou et Paris, Calcutta, Séoul ou Pékin et quelques autres. On se doute qu'un tel travail offre les qualités et les insuffisances du genre. A l'actif, une masse d'informations factuelles, et notamment statistiques, dont la consultation est facilitée par un index thématique et géographique, et une importante bibliographie par article. Mais les références de travaux en d'autres langues qu'anglaise sont inexistantes ou presque. Les articles sur l'Inde, sur la Chine, sur Lagos apportent des réflexions difficilement accessibles par ailleurs. On appréciera les analyses sur l'insuffisance des infrastructures (transports, eau, énergie) sur la mortalité infantile, — parfois provoquée et traitée de « Female infanticide » en Inde ou en Chine, les pollutions et les catastrophes d'autant plus importantes que les villes sont géantes et denses et l'organisation technique précaire. Il reste que, d'une part, les apports sur certaines villes, dans le tome 2, ne sont pas très neufs — on peut regretter que seules trois des études disposent de plan — et ne dispensent pas de recourir à des travaux plus récents et plus développés (par exemple sur Le Caire, l'ouvrage de G. Elkadi paru dans la série U R B A M A C N R S, ou sur Mexico, la mise à jour de Cl. Bataillon, parue chez Edisud.

Surtout, on reste un peu sur sa faim, soit à propos par exemple des questions foncières et de l'habitat, peu évoquées ou très descriptivement quelles que soient les villes, soit au niveau du débat sur les activités dites informelles dans les villes du Tiers-Monde et leur signification, même si Dogan et Kasarda avancent des éléments d'interprétation (« Our conclusion, however, is that the substantial growth in informal sector employment in Third World cities should not be considered "abnormal" since it provides vital opportunities to new urban arrivals »). Enfin, on aurait pu attendre un débat sur la signification des mégalo-poles des pays développés et de ceux du Tiers-Monde et de leurs rapports respectifs. Celui-ci est esquissé (p. 10-11 du tome 2), mais plus comme l'évocation rapide d'interprétations spatio-temporelles (Peter Hall et son modèle des cinq stades d'évolution ; Richardson et sa théorie de la « polarization reversal ») et leur réfutation par le néo-marxisme (Wallerstein) que comme une réflexion d'ensemble sur les politiques urbaines et le statut de l'urbain dans les systèmes nationaux.

Guy Jalabert

Christian TOPALOV : *Le logement en France, histoire d'une marchandise impossible*. Fondation nationale des Sciences Politiques. Paris, 1987.

Grâce à l'ensemble des travaux antérieurs menés au sein du Centre de Sociologie Urbaine sur les promoteurs immobiliers, la propriété du logement, etc., C. Topalov était bien armé pour s'attaquer à une réflexion globale sur l'interprétation historique du logement comme marchandise. Et, dit-il en conclusion, d'une marchandise *peut-être* impossible. La généralisation de la propriété du logement, comme norme de consommation dans les sociétés du capitalisme évolué, continue à se heurter à deux obstacles. D'une part, la non-reproductibilité du sol-support, et le prix à payer de la rente pour lever cet obstacle. D'autre part, le processus spécifique de circulation du capital dans le secteur immobilier, où l'allongement du cycle des capitaux consentis, la longueur de rotation retardent le retour à la forme argent de l'investissement.

Fortement arc-boutée sur l'analyse économiste marxiste, réfutant par avance les explications par les lois du marché et les rapports offre-demande, la démonstration se situe dans une perspective historique longue qui suit le produit logement tout au long de l'évolution du système capitaliste français depuis les premières formes de l'échange marchand et les tenures urbaines jusqu'aux années 1970-1975. Deux temps forts dans cette analyse : le système du rentier, sa constitution au long du XIX<sup>e</sup> siècle, sa période faste à la fin du XIX<sup>e</sup>, et la crise dont les premières manifestations remontent à l'orée du siècle pour se continuer jusqu'au-delà de la Deuxième Guerre mondiale ; le système de la promotion immobilière des années 50 à la fin des années 70, et son évolution détaillée, liée essentiellement au capital financier : « L'élimination du rentier place au centre du système de financement la banque. » La dernière partie est consacrée à une analyse de la propriété d'occupation dans la France contemporaine en croisant système de crédit, filières de propriétés et classes sociales et enfin formes de propriété et de production.

Il est impossible de rendre compte ici en détail d'analyses appuyées sur un important appareil statistique et sur des références bibliographiques multiples. De même qu'il n'est guère question d'entrer dans un débat de fond sur les fondements théoriques ou la validité historique des analyses, que des socio-économistes ou historiens spécialistes pourraient développer. Mais on peut s'interroger sur, sinon l'impasse, du moins le saut effectué d'avant 1914 à après 1945 : l'Entre-

deux-Guerres est considérée comme non significative aux yeux d'une logique de démonstration qui va du rentier au promoteur. N'est-ce pas la période où, pourtant, sont mis en pratique d'une part l'intervention de l'Etat et de formes de dévalorisation du capital dans le logement dit social (H B M), et d'autre part le développement de l'habitat individuel, que Topalov qualifie de logement sans promoteur (les travaux de Haumont, Raymond sur le pavillonnaire ne sont pas cités en bibliographie) ? Expression à certains égards discutable, du moins pour la période des années 70, ou à la fois des promoteurs, au sens de l'auteur, mais aussi des quasi-promoteurs à travers des entreprises se déployant au niveau national et international, liées au capital financier, assurent les fonctions habituelles, à travers leurs filiales lotisseurs, leur association privilégiée à certaines banques, leur domination du secteur bâtiment, etc., de la promotion immobilière classique.

Le très dense avant-propos de l'auteur, son discours de la méthode, rigoureux, marque bien les limites assignées au travail entrepris : cette sociologie des rapports de production et des rapports sociaux ne laisse aucune place à d'autres approches plus anthropo-sociologiques : le logement n'est pas l'habitat. De même, et c'est là aussi un point de discussion, les choix effectués aboutissent à « *largement négliger la diversité des situations locales* », ce qui, peut-être, aurait conduit en certains lieux à montrer une perpétuation plus longue du système du rentier, et en d'autres, une place plus importante de telle ou telle filière par rapport à un modèle national, souvent en fait parisien.

Cette analyse macro-structurale examine, dans le système de production du logement, les relations entre trois éléments : le sol, les moyens de production, les moyens de circulation. Elle ne laisse qu'une place de second rang aux acteurs : ils ne peuvent jouer dans le système que selon des règles du jeu inscrites dans les structures, et c'est l'évolution de celles-ci qui modifient les stratégies des acteurs. Autre discussion de fond. Au-delà de la référence obligée que constitue cet ouvrage sur la question du logement, il invite à réouvrir des débats certes anciens, mais un peu oubliés peut-être, sur les déterminations du social.

Guy Jalabert

*Le sous-sol de Paris et de l'Île-de-France*, Cahiers du C R E P I F (Centre de Recherches et d'Études sur Paris et l'Île-de-France) n° 23, juin 1988. Disponible à la Documentation française.

Hasard à l'œuvre ? J'ouvre ce cahier C R E P I F, le jour même où la presse parisienne se fait l'écho de l'essai de forage pétrolier aux portes de la capitale, après avoir évoqué le projet L A S E R de voies rapides souterraines proposé à la Ville de Paris par un groupement de travaux publics.

Mais l'intérêt de cette publication est plus général et vient du panorama très complet qu'elle trace des fonctions multiples, actuelles ou potentielles, du sous-sol, des acteurs impliqués, des problèmes ou conflits générés.

Dans ce sous-sol de Paris et de l'Île-de-France, il y a d'abord des carrières abondantes qu'il faut entretenir, parfois remblayer, parfois utiliser à d'autres fins, toujours mieux connaître et surveiller (dernier accident grave : Clamart 1961, 21 morts et 50 blessés).

Il y a aussi de l'énergie (géothermie) qui a suscité beaucoup d'espairs lors des chocs pétroliers, et 54 forages (dans le Bassin Parisien depuis 1969) qui tentent de résister à la concurrence d'autres énergies désormais moins coûteuses.

Il y a encore des eaux souterraines, qui alimentent pour partie l'agglomération parisienne et qu'il faut protéger des pollutions, surveiller quand constructions et variations des

pompages tendent à les faire remonter, causant des dommages dans les réalisations existantes.

Il y a des possibilités de stockage de gaz (6 sites sur 13 existant en France), d'énergie (expérience en cours d'injection de chaleur), de déchets radioactifs.

Et puis il y a des ouvrages de plus en plus nombreux : égouts d'abord, métro ensuite, parkings, centres commerciaux... et peut-être bientôt voiries.

Il y a enfin, il faudrait dire d'abord, des traces multiples du passé que tous ces travaux contemporains ne doivent pas détruire mais au contraire aider à mettre à jour.

Toutes ces richesses et fonctions du sous-sol impliquent des désignations de responsabilités, des réglementations, des efforts considérables de rassemblement et d'organisation de l'information, et de plus en plus de coordination des interventions. De ces points de vue Paris est sans doute pour les autres villes françaises un exemple éloquent, même si beaucoup y reste encore à faire.

Au-delà de ces nécessités fonctionnelles, est posée la question aiguë de l'urbanisme souterrain. La technique peut de plus en plus, et presque tout; l'inflation des prix des sols, après avoir fait pousser les constructions vers le haut, tourne vers le sous-sol l'attention des promoteurs ; l'engorgement des centres par l'automobile, et les atteintes qui en résultent pour l'espace public, incitant à enfouir tout ce qui peut l'être.

Mais jusqu'où ne pas aller trop loin ? L'homme n'est guère plus fait pour vivre sous terre que dans un gratte-ciel climatisé ; les tensions du vécu quotidien, même limité dans le temps, et certains accidents (cf. celui de la gare de Lyon cet été et les difficultés d'accès considérables qu'ont rencontrées les pompiers), devraient inciter à beaucoup de prudence et de sagesse. L'urbanisation généralisée, le développement des métropoles, provoquant déjà un rejet qui constitue un véritable défi pour l'aménagement urbain actuel, et qui indique peut-être les limites à ne pas dépasser vis-à-vis de cette « nature en nous » qui demandera toujours sa part.

Quels que soient leurs points de vue, tous les responsables, élus ou techniciens, de l'urbanisme trouveront en tous cas dans ce recueil une information vivante et conséquente ainsi que matière à réflexion, opérationnelle ou prospective.

B. Duhem

Luc BOLTANSKI, Laurent THEVENOT, *Les économies de la grandeur*, Cahiers du centre d'études de l'emploi N° 31, P U F, 1987.

Si certains ouvrages viennent clore une controverse ou boucler un système et peuvent, par là, être rangés sagement dans nos bibliothèques, d'autres invitent à de nouvelles réflexions. *Les économies de la grandeur* de Luc Boltanski et Laurent Thévenot se présentent comme une publication intermédiaire destinée à engager le débat. Les auteurs y proposent un domaine d'étude pour la sociologie et un premier cadre d'analyse fort stimulant.

Le domaine est celui des justifications. Dans de multiples situations, dans la famille, dans l'entreprise, dans l'espace politique, les individus sont tenus de justifier les décisions prises ou les hiérarchies établies, les ordres de « grandeur » (d'où le titre de l'ouvrage). Il y a bien sûr des situations d'imposition violente (le fait du prince) ou d'accord conjoncturel (« cela ira pour cette fois ») mais dans la plupart des situations, les choix particuliers sont rapportés à un principe général accepté par les différents protagonistes dans la situation. Ainsi dans le choix des cadres d'une entreprise, la compétence et l'efficacité seront retenues, dans une association ou un syndicat, on se rapportera au vote et dans une famille

(suite p. 125)