

Topalov Christian, *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible.*

Bruno Hérault

Citer ce document / Cite this document :

Hérault Bruno. Topalov Christian, *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible.* In: Revue française de sociologie, 1990, 31-3. pp. 507-511;

https://www.persee.fr/doc/rfsoc_0035-2969_1990_num_31_3_2700

Fichier pdf généré le 23/04/2018

liée au travail de représentation politique du groupe professionnel. Aussi la connaissance des noms des catégories et des découpages majeurs ne suffit-elle pas pour expliquer l'utilisation de la nomenclature socio-professionnelle, et une conséquence en a été tirée qui donne naissance à un deuxième aspect composite de la nomenclature des PCS : dans sa présentation des catégories, elle mêle des définitions au moyen de critères à une énumération de cas typiques qu'entourent des cas assimilés, des cas limites inclus et des cas limites exclus.

Après une présentation de la nomenclature des PCS et des grands groupes qui la constituent, le chapitre 5 esquisse une synthèse des résultats accumulés par l'usage de ces catégories. Un troisième aspect composite apparaît : la nomenclature est utilisée pour classer des individus d'après leur position dans la production mais aussi des ménages selon leur milieu social. Or ces deux usages conduisent à une même représentation, stable et régulière, de l'espace social sous une forme bidimensionnelle : le premier axe, qui constitue l'échelle sociale, est complété par un second axe opposant les indépendants aux salariés, mais aussi le monde des entreprises privées à celui de la fonction publique, et la robustesse de cette représentation a pour effet de conférer à la nomenclature un remarquable pouvoir de cumul des connaissances.

D'une lecture aisée, *Les catégories socio-professionnelles* constitue donc un ouvrage utile, car il permet de mieux comprendre la logique d'un instrument de classement fort employé par les sociologues en en situant la genèse, la fabrication et l'utilisation. Les auteurs ont eu la bonne idée de placer en annexe la description de la nomenclature par professions détaillée (455 postes). Enfin, une bibliographie complète l'ensemble, où figurent nombre de travaux ayant utilisé la nomenclature des catégories socio-professionnelles, mais

on peut s'étonner de n'y trouver ni ceux de R. Boudon relatifs à la mobilité sociale, ni ceux de M. Cherkaoui relatifs à la sociologie de l'éducation.

Louis-André Vallet

IPSA, Angers

Topalov (Christian). — *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible.* Paris, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, 1987, 437 p., graph., cartes, bibliogr.

D'une manière générale, les sociologues travaillant sur le logement prennent ce dernier comme variable explicative des faits sociaux qu'ils se proposent d'analyser. Sont ainsi classiquement étudiés la vie dans les grands ensembles, la structure des budgets familiaux ou les impacts de la rénovation des quartiers anciens. Toutes ces thématiques, attachées aux usages différenciés de l'habitat, se situent en aval de la production du cadre bâti.

L'approche de C. Topalov est à l'exact opposé puisqu'il nous propose, avec cet ouvrage issu de sa thèse d'Etat, une étude principalement centrée sur l'amont de la construction. Son projet est manifestement ambitieux : *faire l'histoire et expliquer* « les changements qui affectent les formes et la distribution de la propriété du logement » (p. 14). Il souhaite retracer la diversité des « systèmes d'agents » ayant concouru à la possession de ce bien, délimiter les principales étapes, retrouver les moments charnières, restituer les causes de ces lentes transformations. Les conséquences du changement ne sont donc pas abordées; l'habitat en tant qu'espace concret de pratiques sociales n'apparaît pas dans l'ouvrage.

L'évolution des formes de propriété peut évidemment être analysée en rap-

port avec divers autres processus, comme la genèse de la famille moderne ou le développement du salariat, l'essor de politiques étatiques ou l'affirmation de nouveaux comportements d'épargne. Ces possibles relations de causalité sont délaissées par Topalov, qui opte pour une explication *interne* au secteur étudié. La thèse défendue est que les évolutions successives qui affectent la propriété immobilière sont la conséquence des mutations des formes de production du logement. Thèse économique donc, centrée sur des processus de changement endogène.

Trancher ainsi le problème de la causalité, c'est aussi délimiter le champ de la recherche. Référencer les types de propriété à la dynamique du système productif revient à considérer le logement comme une *marchandise*. Nous ne sommes donc conviés qu'à une des histoires possibles de ce bien.

L'orientation de la thèse commande également le mode d'administration de la preuve. Pour se donner les moyens d'*expliquer*, l'auteur mène une analyse comparative des variations simultanées de la production et de la propriété dans une perspective historique longue — du XI^e au XX^e siècle. Le schéma de causalité adopté renvoie à ce qu'il appelle « la dynamique des contradictions structurales » (p. 17). « Les contradictions constitutives du système sont le principe de son développement historique » (p. 18); elles sont censées expliquer l'enchaînement des cycles de la construction.

Si les postulats théoriques de la recherche viennent du néo-marxisme dominant des années soixante-dix, Topalov place lui-même sa démarche empirique sous le parrainage de « la tradition de Durkheim ou de Labrousse » (p. 27). Les matériaux utilisés sont d'une grande diversité : livres, articles, archives, rapports et surtout statistiques. Ces dernières ont l'avantage de restituer une vue d'ensemble plus objective que ne le

fait habituellement la sociologie urbaine en s'attachant aux réalisations matérielles les plus saillantes. En revanche, l'usage parfois immodéré des données quantitatives alourdit le propos et ne facilite pas la compréhension.

Au lieu de suivre une progression rigoureusement chronologique, chacune des quatre parties du livre est consacrée à une *période* et à des *lieux* où se sont produites les mutations désignées comme fondamentales par le cadre théorique. « Les terrains d'enquête sont donc discontinus dans le temps et, pour une part, hétérogènes dans l'espace. » (p. 28) Cette double découpe rend abordables des « transformations lentes dont la temporalité historique n'est pas celle de l'événement singulier » (p. 16). Mais malheureusement, l'ouvrage n'y gagne pas en unité; on a affaire à une réunion d'études particulières, autonomes dans leur argumentation et leur compréhension.

Dans la première partie — analyse secondaire de travaux historiques — Topalov s'intéresse au processus de transformation du logement en marchandise. Deux moments décisifs sont étudiés. Tout d'abord, entre le XI^e et le XV^e siècle, l'affaiblissement de la tenure domaniale dans les grandes villes marchandes entraîne de nouveaux rapports de propriété : l'alleu, pleine propriété de l'occupant, et la libre tenure urbaine, propriété partagée entre un possesseur effectif et un rentier désormais dépourvu de toute prérogative seigneuriale. Au XIV^e siècle commence une seconde transformation fondamentale : la séparation entre propriétaire et occupant. Émerge alors la location à court terme, rapport de propriété proprement capitaliste. Un changement d'une telle ampleur n'est possible que si « une part significative de la population urbaine a perdu tout droit d'usage sur son habitat » (p. 385). Pour résumer l'argumentation, on peut dire que ce sont la constitution du salariat et la paupérisation du petit peuple des villes qui ont

multiplié les locataires. Le mouvement se poursuit plus tard avec la nette régression de la propriété d'occupation chez les boutiquiers, les artisans, les travailleurs indépendants. Le XIX^e siècle, avec l'avènement de l'immeuble de rapport, constitue l'aboutissement de cette affirmation du capital immobilier; il consacre la propriété rentière comme forme dominante de propriété du logement urbain.

La deuxième partie est entièrement consacrée au système du rentier à Paris, de son expansion à sa crise (1860-1914). Un fort dualisme marque la période. D'un côté, dans les quartiers pauvres, les propriétaires patrimoniaux du sol jouent encore un rôle dominant dans le processus d'urbanisation, en construisant sur leurs terrains ou en lotissant. D'un autre côté, dans les quartiers riches d'abord, puis ensuite dans tout Paris, se développe la promotion immobilière, forme nouvelle de production « dans laquelle un capital sans base foncière va construire des immeubles de rapport vendus ensuite aux rentiers » (p. 30). L'expansion de cette promotion va progressivement faire reculer la dualité de départ et, plus profondément, créer les conditions de l'entrée en crise du système du rentier. Celui-ci connaît des difficultés croissantes à partir des années 1880 : les loyers réels stagnent ou baissent, les constructeurs délaissent le logement ouvrier pendant que la surproduction devient chronique sur les segments supérieurs trop étroits du marché. Le mouvement de centralisation du capital argent soumet l'investissement dans le secteur à la concurrence des placements nouveaux en valeurs mobilières. L'expansion du marché foncier dans les quartiers ouvriers mine également l'activité des rentiers maîtres d'ouvrage. Alors que l'insertion dans les flux d'investissement du capitalisme est de plus en plus poussée, la généralisation de la production entraîne de croissantes difficultés de valorisation. Pour Topalov, et contrairement aux explica-

tions habituelles, « c'est donc bien avant 1914 et le contrôle des loyers que les contradictions internes du système du rentier conduisaient celui-ci au blocage et appelaient des changements fondamentaux » (p. 30).

Il faudra attendre les années 1950 pour qu'un nouveau système se mette en place, qui entrera à son tour en crise au milieu des années 1970. La troisième partie de l'ouvrage est consacrée à l'analyse des trois formes de *production* coexistant pendant ces deux décennies. La promotion immobilière privée en est bien sûr la forme dominante. La période 1953-1964 voit l'arrivée d'une multitude de petits promoteurs. L'Etat met alors en place une gamme diversifiée de prêts publics couvrant l'ensemble du marché — à l'exception de sa tranche supérieure. Sont ainsi mobilisés vers l'accession les épargnes encore largement disponibles et les petits capitaux d'origine patrimoniale. Les années 1968-1974 sont, elles, marquées par la dominance du capital financier; la promotion privée entre dans la dépendance des groupes bancaires. Mais à partir de 1974 une rupture se produit. Pour Topalov, les causes de la crise sont à chercher dans les transformations des processus d'ajustement des prix et de répartition des profits entre agents. Deuxième forme typique de production, la promotion publique est brièvement présentée dans ses grandes particularités : la mobilisation de maîtres d'ouvrage engageant des capitaux sous-rémunérés, le financement à long terme et l'absence de profit de promotion permettent la mise à disposition de logements à des prix relativement bas. A la fin des années 1970, l'effondrement de la promotion privée et publique est relayée par l'expansion vigoureuse d'une troisième filière : la construction sans promoteur. Dans ce cas, le maître d'ouvrage possède le terrain, commande la production et est lui-même le futur utilisateur.

Prolongeant l'étude de la production, la quatrième et dernière partie est consacrée à la forme dominante de *circulation* du logement depuis la seconde guerre mondiale, à savoir l'accession à la propriété d'occupation. Tout d'abord, Topalov fait ressortir l'inégalité des contenus de la propriété et des rythmes de diffusion de l'accession, dans le temps et selon les catégories sociales. Sont ensuite présentées les trois voies d'accès à la propriété — hériter, acheter au comptant, acheter à crédit — qui résultent de l'hétérogénéité de l'offre et de la diversification du système de crédit — prêts HLM, prêts spéciaux du CFF, prêts bancaires. Pour finir, il montre comment s'opèrent différemment, selon l'appartenance sociale, l'affectation des ménages dans ces diverses filières et la mobilisation des ressources familiales — travail non marchand, prélèvements sur les revenus courants, auto-fourniture pendant le temps libre. Deux résultats majeurs sont finalement à retenir. Le premier concerne l'essor considérable de la construction de maisons individuelles industrialisées choisies sur catalogue, preuve de « la transformation du logement en un produit de consommation de masse et de l'intégration complète du secteur immobilier dans les rapports capitalistes » (p. 366). Le second résultat est que « la perspective d'une homogénéisation des filières d'accès au logement des différentes classes et couches sociales par une diffusion générale de la propriété d'occupation paraît fort incertaine » (p. 314). Cette mise au point est fondamentale au regard des orientations actuelles des politiques publiques.

En conclusion, Topalov noue les fils en partant d'une double constante de l'histoire de la marchandise logement : d'une part le « lancinant problème de l'habitat populaire » (p. 413), de l'autre « les difficultés de l'expansion du capitalisme dans le secteur immobilier » (*ibid.*). A l'encontre d'idées reçues, cette

expansion ne s'arrête pas à la limite inférieure du sous-marché privilégié. Pendant plusieurs périodes s'est développée une véritable production capitaliste pour les couches moyennes et populaires; le logement ressemble alors à toute autre marchandise. Le fait remarquable est que, même pendant ces phases de production de masse, l'emprise du capitalisme n'est pas totale. Dans la réalisation d'ensemble du cycle, certaines fonctions échappent toujours à une logique de profit. Cet accomplissement imparfait est d'ailleurs la condition d'une valorisation capitaliste normale aux autres points du cycle; des pans entiers de la filière échappent à la logique dominante tout en assurant son maintien. Une production massive pour l'ensemble des sous-marchés est donc toujours problématique. Elle doit obligatoirement comporter de la promotion publique ou bien, si elle est privée, intégrer des éléments non capitalistes. En ce sens, on peut dire que le logement est une *marchandise impossible*.

Ce nouveau regard sociologique porté sur un objet classique n'est pas sans quelques faiblesses. Notre premier regret concerne l'impasse faite sur l'entre-deux-guerres. L'ampleur du programme peut justifier des sauts historiques, mais il aurait été utile de consacrer un chapitre à cette période, très pertinente au regard de la thèse soutenue. Pour le moins, il aurait fallu dire pourquoi la relève du système du rentier n'a pas pu se faire avant les années 1950. De plus, l'Etat, l'administration, les politiques publiques ou le droit n'entrent quasiment pas dans l'analyse. Ces composantes sont pourtant des variables déterminantes de l'accomplissement social des processus économiques; leur absence au niveau de l'interprétation et de l'explication ne peut qu'être partiellement justifiée par l'orientation économique de la thèse. Inversement, lorsqu'il apparaît, l'Etat est fortement réifié et exagérément dépeint comme homogène et volonta-

riste. Enfin, l'approche de Topalov évacue les acteurs et leur rationalité. Seuls émergent des « agents » et des « systèmes d'agents », supports de structures remplissant des fonctions prédéterminées. C'est ainsi que « la dynamique aveugle de la structure ne laisse guère de place aux initiatives et aux choix des sujets de l'histoire » (p. 19) et que « les rapports sociaux constituant le système comportent une logique interne qui s'impose aux agents sous la forme d'une rationalité spécifique à leur place » (p. 21). D'où l'impression récurrente, au fil des pages, de rapports sociaux sans acteurs, de sociologie sans sujet et sans société. Ce monisme structural débouche sur une conception mécaniste et fermée de l'histoire, faite d'une succession de systèmes cooptant leurs éléments. Il en résulte que — contrairement aux objectifs de départ — le changement des formes de propriété n'est jamais expliqué de façon totalement convaincante.

L'ouvrage n'en présente pas moins l'intérêt majeur de corriger un oubli trop fréquent : malgré ses multiples spécificités, le logement gagne à être considéré comme une marchandise. L'économie politique traditionnelle ne s'intéresse guère à la dynamique historique des processus sociaux de la production. Quant à la sociologie, elle n'intervient souvent que pour étudier les usages sociaux de biens déjà fournis. C'est cette division du travail entre disciplines que Topalov a voulu remettre en question, en montrant qu'il y a une « sociologie possible des formes de la production » (p. 383). Sans abolir les frontières interdisciplinaires, comme le prétend l'auteur, cette recombinaison du champ clarifie les relations entre l'économie et la sociologie des acteurs économiques et devrait permettre de mieux maîtriser leur usage respectif.

Bruno Héroult

Université de Bordeaux II

Duru-Bellat (Marie). — *Le fonctionnement de l'orientation. Genèse des inégalités sociales à l'école.* Lausanne, Editions Delachaux et Niestlé, 1988, 200 p. (*Actualités pédagogiques et psychologiques*).

Dans leurs analyses du système éducatif, les sociologues français ont souvent accordé une place importante aux phénomènes d'orientation scolaire; ainsi, en 1962, l'INED lançait une vaste enquête nationale sur l'entrée en sixième et la démocratisation de l'enseignement (1). C'est à cette tradition de recherche qu'il convient de rattacher l'ouvrage de Marie Duru-Bellat qui nous livre une synthèse des travaux français récents sur les mécanismes d'orientation et leur importance dans le système éducatif français. A double titre, elle était bien placée pour mener une telle entreprise : après avoir été conseillère d'orientation, elle participe, depuis plus de dix ans, aux recherches sur l'orientation menées au sein de l'Institut de recherche sur l'économie de l'éducation (CNRS, Dijon), d'où ont été tirés de nombreux articles scientifiques (2). Un essai de synthèse était donc souhaitable.

Or la synthèse qu'elle nous livre est d'une grande qualité, tout d'abord en ce qu'elle ne se contente pas d'envisager le fonctionnement de l'orientation en un seul point de bifurcation — pour reprendre le terme utilisé par R. Bou-

(1) Institut national d'études démographiques, « *Population* » et l'enseignement, Paris, Presses universitaires de France, 1970.

(2) Certains ont d'ailleurs été publiés dans la *Revue française de sociologie* : M. Duru, A. Mingat, « Facteurs institutionnels de la diversité des carrières scolaires », 28 (1), 1987, pp. 3-16; M. Duru-Bellat, A. Mingat, « Le déroulement de la scolarité au collège : le contexte 'fait des différences'... », 29 (4) 1988, pp. 649-666.