

## INTRODUCTION

Ainsi ces anciennes cités qui, n'ayant été au commencement que des bourgades, sont devenues par succession de temps de grandes villes, sont ordinairement si majestueuses, ... que, considérant leurs édifices ... voir comme ils sont arrangés, ici un grand, là un petit et comme ils rendent les rues courbées et inégales, on dirait plutôt que c'est la fortune que la volonté de quelques hommes usant de raison qui les a ainsi disposés.

DESCARTES - Discours de la  
méthode, 1637.

Une lecture attentive de la plupart des modèles d'économie, ou de géographie urbaine ne peut que laisser insatisfait. Bien sûr les progrès ont été accompli, mais le fossé reste très grand entre la réalité et la sophistication croissante des modèles proposés.

Nous nous proposons non pas de faire une critique ponctuelle des modèles existants mais au contraire de rechercher quelles sont les insuffisances théoriques communes à la plupart de ceux-ci.

Nous pensons qu'elles se situent à deux niveaux, non indépendants l'un de l'autre : l'absence de référence au construit et le postulat de primauté de la demande. Cette erreur remonte à W. Alonso (1) qui, appliquant sans discernement la théorie néo-classique la plus élémentaire et les recherches sur l'espace agricole de Von Thunen à la réalité urbaine est conduit très vite à une contradiction extrêmement importante. Il est d'une part amené à raisonner sur une ville déjà existante pour trouver un support au choix des ménages de son modèle et d'autre part ses agents évoluent constamment dans un espace vide. Ce vide de l'espace étant l'équivalent logique de la concurrence pure et parfaite en théorie a-spatiale.

Cette illusion est entretenue par la volonté de W. Alonso de situer tous ses agents (ménages, industriels, agriculteurs) à un même niveau de concurrence : le sol. C'est ce qui va assurer l'unicité du bien échangé, du prix (la rente) et l'existence d'un équilibre du marché.

Or ici il faut être très clair : les analyses en terme de sol sont une impasse théorique pour l'analyse de la ville actuelle. "L'urbanisme est une science à trois dimensions et non pas à deux dimensions" rappelait Le Corbusier (2).

La ville est avant tout un ensemble de constructions et non un gigantesque terrain à bâtir vide où tout est possible. P. Dockès montre clairement dans un de ses ouvrages (3) que les analyses spatiales avant Von Thunen se voulaient toujours très proches du concret. Il rappelle que W. Petty envisageait de mesurer l'extension spatiale de Londres en se référant au nombre des habitations, au contenu cubique de celles-ci ou à leur surface de plancher (4).

Le sens de notre recherche est donc de renouer avec cette tradition économique ancienne : l'analyse concrète.

Notons d'ailleurs, et ceci est extrêmement important pour nous, que W. Alonso avait conscience des limites de son modèle. Il estime, d'après P. Merlin, "que la principale difficulté pour établir un modèle opérationnel, à partir de sa théorie ou d'une autre, réside dans la prise en compte du parc des logements existants" (5). Nous

sommes entièrement d'accord.

Les agglomérations urbaines doivent donc être considérées comme de grands objets fabriqués : sans doute le plus grand et le plus complexe. Une telle position est celle de l'ancien commissariat général au plan lorsqu'il écrit : "l'organisation et la physionomie des villes... , sont des constructions. Même si les agents... sont multiples, ce sont les hommes qui font la ville. C'est en ce sens, que le milieu urbain est au plus haut degré artificiel, c'est-à-dire un produit de l'activité humaine" (6). Bien sûr il ne s'agit pas d'opposer le milieu urbain artificiel et le milieu rural naturel. Si ce dernier était naturel, ce serait une immense zone de friche. La campagne est elle aussi un milieu artificiel, mais à un degré moindre.

Si l'on peut donc considérer la ville comme un objet, il faut néanmoins la différencier des autres objets. Aucun objet fabriqué n'atteint cette taille. Il s'agit d'un "grand investissement" au sens de J. Lesourne et de P. Masse. La ville est aussi un objet qui a une durée de vie très longue et dont les éléments sont à usure lente.

Les villes sont ce que l'on peut appeler des *espaces construits* (7). Ce terme n'est pas très éloigné de celui de cadre bâti, ou de la notion d'espace habité (8) ou d'espace habitable. Dans un premier temps, ces termes seront considérés comme identiques de manière à ce que le concept d'espace construit soit utilisable immédiatement sans attendre le chapitre 1 où il sera défini. Précisons que lorsque nous écrivons espace construit nous entendons toujours espace construit urbain. Les autres espaces, même construits, sont en dehors du champ de notre étude.

Les villes sont des espaces construits en continuelle évolution, ce sont, non seulement le lieu de rassemblement d'un grand nombre d'activités économiques mais aussi un instrument original fournissant des biens collectifs. A ces titres, la ville peut être aussi considérée comme une super-machine, comme "un phénomène technico-économique" (9). Une telle conception de la ville est aussi celle de I. Kohs (10) et de tout un courant de pensée aux Etats-Unis (11).

Il aurait été souhaitable de traiter le cas de l'ensemble des espaces construits, les dimensions de la thèse et le temps imparti à sa réalisation ne le permettant pas. Notre choix s'est porté sur l'espace construit occupant la plus grande surface au sol : le logement, et plus précisément : l'espace-logement.

Il est clair que ce n'est pas le rôle spécifique du logement en tant que "lieu de reproduction de la force de travail" (12) qui nous intéresse mais le logement en tant qu'espace. Il semble bien, après réflexion, que plus que tout autre chose, c'est l'espace lui-même qui constitue l'essence d'un bien immobilier" (13).

Notre recherche sera donc centrée sur l'infrastructure matérielle de la ville, sans que pour autant nous pensions qu'elle se réduise à cela, ou qu'il y ait une liaison mécanique entre l'ordre infrastructural et l'ordre superstructurel.

Une telle problématique, qui est celle de l'école de Chicago en sociologie et plus précisément celle de L. Wirth (14), postule que la culture urbaine est déterminée par la forme écologique particulière qu'est la ville.

Une telle approche n'est pas entièrement fautive, car il est vrai que certaines dispositions favorisent un certain mode de vie, par contre elle repose sur une dichotomie non fondée entre culture et nature.

L'espace construit constitue une contrainte du mode de vie urbain et certainement la contrainte la plus forte, mais en aucun cas cet espace construit, matériel, ne joue le rôle de détermination en dernière instance. Néanmoins ce rôle de contrainte est suffisamment important pour qu'on s'y arrête plus longuement.

Assez curieusement on constate que cet aspect a été très largement ignoré par l'économie urbaine. La plupart des modèles de localisation résidentielle ignorent superbement ces contingences matérielles.

Cette contrainte avait pourtant été évoquée par W.B. Hansen, dans les termes suivants : "Bien que les modèles qui constituent le sujet de cette étude soient généralement semblables à ceux cités plus

haut, ils en diffèrent sur un point important. Alors que ces modèles traitent les niveaux d'habitat comme le résultat d'une distribution statique ou en évolution de ménages ou de résidents, les modèles de la présente étude définissent de tels niveaux en termes de construction c'est-à-dire d'extension résidentielle. Dans l'esprit de l'auteur, cette distinction constitue un progrès important; un progrès qui vient... du rôle stratégique de l'extension résidentielle pour les localisations intra-urbaines" (15).

On va trouver une position assez semblable chez E.J. Kaiser dont le modèle vise à simuler le comportement des promoteurs (residential developers) (16). Il souligne à ailleurs le nombre très faible d'études à ce propos, malgré le rôle clef joué par ces agents, puisqu'il ne trouve à citer que lui-même (sic).

Il faut attendre quelques années pour qu'un autre modèle revienne sur cette distinction entre activités et le stock d'espace qui les contient. Il s'agit du modèle de D. Crowther et M. Echarique qui se présente simplement comme l'adjonction d'un modèle de stock de constructions au modèle de Garin-Lowry (18).

Bien sûr ces tentatives seraient inutiles s'il y avait un ajustement automatique du stock d'espaces construits à la demande, c'est-à-dire si toute demande nouvelle suscitait automatiquement et instantanément un flux de construction d'un niveau équivalent (19). Or il n'en est rien. L'hypothèse d'élasticité à court terme de la construction est totalement inacceptable bien qu'elle soit sous-jacente à la plupart des modèles anglo-saxons de localisation résidentielle (20). Il est donc nécessaire d'étudier de manière autonome le mouvement des espaces construits.

L'ajustement automatique entre l'offre et la demande d'espace construit peut exister dans des cas limites seulement, lorsque le demandeur d'espace est en même temps le producteur de cet espace. C'est le cas des ménages qui se font construire un pavillon, c'est le cas des petites entreprises localisées en dehors des zones industrielles, etc.,. La plus souvent il s'agit de situations en voie de disparition.

Cette deuxième critique vis-à-vis des modèles traditionnels de localisation résidentielle est du même type que celle que J.M. Keynes adressait aux néo-classiques à propos de l'ajustement automatique entre l'épargne et l'investissement. Dans les deux cas il n'y a pas d'équilibre car ce ne sont pas les mêmes agents qui contrôlent l'offre et la demande ou à l'épargne et à l'investissement. En ce qui concerne l'offre d'espaces construits, il faut réintroduire à l'échelle du promoteur immobilier, dont la rationalité est totalement différente de celle des ménages acquéreurs. Il y a donc deux niveaux de localisation, très rarement distingués, celui des constructions d'une part et celui des résidents, limité par les constructions disponibles d'autre part. Seul le premier niveau nous intéresse ici.

La théorie que nous allons présenter se situe dans le chemin entre l'économie de la construction et l'économie urbaine, en corrigeant les défauts de l'une et de l'autre. L'économie de la construction est une discipline assez peu développée et dans l'état actuel des recherches son principal défaut est d'être a-spatiale. On y parle de financement, de coût, de besoins, mais jamais de localisation. L'économie urbaine est beaucoup plus développée que la précédente discipline (21), encore que l'économiste soit venu tardivement à l'étude de la ville, bien après les sociologues et les géographes, les phénomènes de localisation intra-urbaine y tiennent une large place mais par contre l'aspect matériel de la ville (la production des espaces construits) est souvent négligé. *L'économie des espaces construits est à la fois matérielle et spatiale*, c'est la véritable base de l'analyse de la ville.

C'est cet ensemble théorique que nous appellerons *économie immobilière*. A notre connaissance il n'existe aucun ouvrage en français portant ce titre malgré l'intérêt énorme de cette question (22).

Mais l'ampleur du domaine de recherche à explorer nous a incité à la prudence, c'est pourquoi notre thèse s'intitule modestement : "éléments d'économie immobilière". En effet, l'économie immobilière ne se réduit pas à l'analyse du mode de production des espaces construits urbains. Il manque une question importante : celle des prix et du marché (23). Elle ne sera pas abordée ici pour une raison es-

sentielle. Nous pensons que l'analyse des prix des espaces construits ne peut pas être conduite valablement tant que n'est pas clairement défini l'objet dont on cherche à expliquer le prix, c'est-à-dire tant que n'en sont pas connues les conditions réelles de production.

La question des prix ne pouvait donc être abordée que dans un deuxième temps, qui dépasse le cadre de nos recherches.

La gestion immobilière est aussi considérée comme une discipline différente de l'économie immobilière.

L'économie immobilière peut alors se résumer en quatre questions fondamentales : qu'est ce qui est produit et consommé ? (définition de son objet) qui produit ? Comment ? et où ?

A chacune de ces questions correspond un chapitre de notre thèse.

Le Chapitre 1 sera consacré à la définition précise du concept d'espace construit et une première réponse sera donnée à la question : qui détermine la production ?

Le Chapitre 2 apportera des éléments plus complets à ce propos, ainsi qu'une description statistique très précise du système d'agents à l'origine de l'offre d'espaces construits.

Le Chapitre 3 précisera les conditions économiques générales de la production des espaces construits en liaison avec la stratégie globale des promoteurs immobiliers.

Le Chapitre 4 traitera de la question extrêmement complexe de la localisation.

Le Chapitre 5 synthétisera les recherches des chapitres précédents sous la forme d'un modèle. Ce sera aussi l'occasion d'effectuer une comparaison entre celui-ci et les modèles du même type (généralement absents de la littérature économique courante). Enfin nous présenterons les différentes utilisations possibles du modèle ainsi que les enseignements que l'on peut en tirer.

Mais, notre travail n'a pas seulement comme ambition de rectifier une approche assez éloignée de la réalité : la théorie du

développement urbain fondée sur les décisions des ménages, pour lui substituer une théorie plus correcte fondée sur la stratégie des promoteurs immobiliers et des autres agents à l'origine de l'offre d'espaces construits, il a aussi comme objectif d'effectuer une synthèse de la théorie et de la pratique en économie urbaine.

Jusqu'à présent les travaux concernant le développement spatial urbain pouvaient être classés en deux grandes catégories, d'une part des recherches théoriques sans applications concrètes possibles, d'autre part des modèles empiriques aux fondements théoriques quasi inexistantes. Nous avons essayé de surmonter ce dilemme.

Etant en possession d'une hypothèse globale de recherche : l'offre est plus "explicative" que la demande, et d'un objet d'étude défini : les espaces construits urbains (première partie), nous avons pris le risque de tester cet ensemble analytique en l'appliquant à l'élucidation d'un certain nombre de questions précises ressortissant à ce que l'on peut appeler la production des espaces construits (deuxième partie).

Nous avons même eu l'audace de chercher à modéliser les résultats obtenus, dans une perspective dynamique, malgré les difficultés inhérentes à une telle démarche (23).

Il y aura donc une progression théorique constamment enrichie par des analyses statistiques débouchant sur un modèle qui sera le fruit de ces "va et vient" entre la théorie et le concret.

En ce qui concerne la méthodologie de notre thèse, la grande variété des méthodes d'investigation statistique retenues (analyse en composantes principales, analyse des correspondances, régression multiple par pas, tests statistiques, etc...) ne doit pas en masquer la profonde unité. Nous avons eu le souci constant de toujours utiliser la méthode la plus pertinente, c'est-à-dire celle qui était la mieux adaptée aux données et au problème traité. La diversité des questions ne pouvait se traduire que par une diversité de méthodes, garantissant le mieux possible la rigueur scientifique de l'ensemble de la recherche.

Pour nous résumer on peut dire que le présent travail cons-

*titus une réflexion sur la réalité matérielle de la ville du point de vue de l'économiste, d'où son sous-titre ; analyse économique et statistique du mode de production (manière de produire) des espaces construits urbains.*

NOTES DE L'INTRODUCTION -

- (1). ALONSO W. - *Location and land use - Toward a general theory of land rent*, Cambridge (Mass.) Harvard University Press, 1964.
- (2). Le Corbusier - Charte d'Athènes - 82ème proposition.
- (3). DOCKES P. - *L'espace dans la pensée économique du XVIIème au XVIIIème siècle* - Flammarion - Paris - 1969.
- (4). op. cit. p. 135.
- (5). MERLIN P. - "Modèles d'urbanisation" - *Les cahiers de l'IAURP* - volume II, mai 1968, p. 15.
- (6). Commissariat général au plan : *Plan et Perspectives - Les villes*, A. Colin, Paris - 1970.  
Tome I : *l'urbanisation*,  
Tome 2 : *la société urbaine*,
- (7). Cf. BUREAU R. - "Espaces construits et espaces naturels" - *Urbanisme* - N° 118 - 1970 - pp. 12-13.
- (8). DECOUPLE A.C., BERQUIN A. - *Prospective de l'espace habité* - coll. plan construction, La documentation française - Paris - 1976.
- (9). C.G.P. - op. cit. Tome I, p. 28.
- (10). I. ROCH : "The three dimensional city : contained urban space" dans *The Quality of Urban Environment - Essays on "New Resources" in an Urban Age*. Edited by H.S. Parloff, H.F.F. John Hopkins Press, Baltimore, Londres, 2nd pr., 1970.
- (11). en particulier tous les travaux de "Resources for the Future", voir aussi E. SCHULZ et W. SIMONS : *Offloss in the Sky* (1959) J.B. BERGER : Determination of the Economic Height of High Rise Building, Ph. D., University of California, 1967 ; MM. BERNARD : Airspace in Urban Development, Emergent Concepts, Urban Land Institute, juillet 1963.

- Ainsi que : BB. BRUGMANN et al. : *The ultimate highrise*, San Francisco Bay Guardian Books, San Francisco - 1971.
- (12). M. CASTELLS : *La question urbaine.*, Maspéro éd. - Paris - 1972.
- (13). M.M. BERNARD : "Airspace in Urban Development, Emergent concepts" Technical bulletin 46 (Urban Land institute, juillet 1963) cité dans I. HOCH, op. cit., p. 89, notre traduction.
- (14). L. WIRTH - "Urbanism as a way of life". *American Journal of Sociology*, XLIV, juillet 1938, pp. 1-24 ; Cf. le recueil de textes: *On Cities and Social Life*, The University of Chicago Press, Chicago, 1964.
- (15). W.B. HANSEN : "An approach to the analysis of metropolitan residential extension" - *Journal of Regional Science*, III, été 1961, pp. 37-55.
- (16). KAISER E.J. : "Locational decision factors in a producer model of residential development" *Land economics*, vol. 44, n°3, Août 1968, pp. 351-362.
- (17). D. GROWTHIER, M. ECHENIQUE : "Development of a model for urban spatial structure" - Land use and Built Form Studies Working Paper n° 26 - 1969 publié dans *Urban Space and Structures*, edited by L. MARTIN et L. MARCE, Cambridge University Press, 1975.
- (18). R. GARIN : "A matrix formulation of the lowry model for intrametropolitan activity allocation" *Journal of the American Institute of Planners*, Vol. 32, n° 6, 1966 - pp. 361-364.
- (19). C'est ce qu'affirment certains auteurs, ainsi C.C. HARRIS et F.E. HOPKINS déclarent-ils que : "En conséquence l'output (offre) de l'industrie de la construction est posé simplement comme étant équivalent à la demande" dans leur ouvrage : *Locational Analysis*, Lexington books, Londres, 1972, p. 204 (notre traduction)
- (20). E.W. RICHARDSON dénonce également cette hypothèse : "Ils (Les modèles) supposent une élasticité à court terme de l'offre de logements et l'absence d'éléments monopolistes au niveau du marché, rien de ceci n'est acceptable" (notre traduction), Cf.