



Mots. Les langages du politique

91 | 2009

Que devient le pamphlet ?

Qualifier l'habitation. Déterminants socioculturels, propriétés de l'habitat, lexique de l'immobilier

Bernard Bensoussan



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/mots/19254>

DOI : [10.4000/mots.19254](https://doi.org/10.4000/mots.19254)

ISSN : 1960-6001

Éditeur

ENS Éditions

Édition imprimée

Date de publication : 30 novembre 2009

Pagination : 85-99

ISBN : 9782847881820

ISSN : 0243-6450

Référence électronique

Bernard Bensoussan, « Qualifier l'habitation. Déterminants socioculturels, propriétés de l'habitat, lexique de l'immobilier », *Mots. Les langages du politique* [En ligne], 91 | 2009, mis en ligne le 30 novembre 2011, consulté le 19 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/mots/19254> ; DOI : [10.4000/mots.19254](https://doi.org/10.4000/mots.19254)

Ce document a été généré automatiquement le 19 avril 2019.

© ENS Éditions

Qualifier l'habitation. Déterminants socioculturels, propriétés de l'habitat, lexique de l'immobilier

Bernard Bensoussan

- 1 Acteurs des politiques urbaines et chercheurs sont confrontés à la même nécessité de décrire des contextes résidentiels. En prenant cette description en charge, les sciences sociales se font les appuis d'une raison instrumentale permettant et accompagnant la mise en œuvre des politiques urbaines par la puissance publique, qui en assume une partie des enjeux pluriels (sociaux, économiques, politiques), qui oriente ou répare. La vertu du savoir des sciences sociales n'est « pas directement opératoire, mais, indissociablement, et peut-être contradictoirement, *analytique* et *analogique*, *critique* et *justificatrice* » (Berthelot, 1996, p. 249), ce qui n'est pas politiquement neutre (Bacot, Rémi-Giraud, 2007 ; Barberis, 2007).
- 2 Or, si un ensemble de recherches s'attache à « comprendre ce que [les] choix résidentiels signifient pour soi et pour les autres » (Lévy, 1998, p. 380), elles s'attachent principalement à la qualification différenciée de la ville (Mondada, 2000) ou aux pratiques des habitants : modes d'habiter le logement (Lugassy, 1989), façons de parler faisant la marque identitaire d'un quartier. Dans cette lignée, nous nous interrogerons sur le système résidentiel non pas tel qu'il est catégorisé par le professionnel de l'action urbaine (par exemple par la répartition relationnelle de la ville en quartiers plus ou moins favorisés), mais tel que les habitants l'identifient et le structurent différenciellement selon leur trajectoire et selon leurs usages de la langue. Pour ce faire, nous serons attentifs à la « construction subjective » des représentations (Bourdieu, 1994 ; Kerbrat-Orecchioni, 1980 ; Dubois, 1995) sans pour autant négliger la systématité et la représentativité des analyses.

Qualifier son logement en situation d'enquête

- 3 Le matériau principal dont nous disposons pour mener notre analyse est le corpus d'adjectifs (ou équivalents) produits dans une situation de communication spécifique : l'enquête par téléphone, au cours de laquelle il était demandé à l'enquêté de choisir trois mots pour qualifier respectivement le logement, l'immeuble et le quartier¹. Les propriétés, les pratiques et les représentations des personnes soumises à l'enquête ont été interrogées à l'aide de 250 questions, lesquelles ont permis d'analyser les dimensions qui contribuent à expliquer leurs façons de qualifier les lieux.
- 4 Chaque enquêté dispose de la possibilité d'organiser, mais également de constituer un discours sur son monde au sein de la situation de communication – contexte d'énonciation spécifique caractérisé tout à la fois par la confiance (attestée par l'acceptation de répondre) et par l'anonymat (protecteur, mais impliquant aussi la recherche d'un espace discursif commun indispensable à une bonne compréhension réciproque).
- 5 Bien entendu, les qualificatifs choisis sont en rapport avec les qualités des logements évalués. Mais présenter son logement revient aussi à présenter une facette de sa personne ou de son ménage. Le logement a plusieurs valeurs. Il est aujourd'hui à la fois un *lieu privé*², un *emblème du statut social*³, un *bien marchand*⁴. En prononçant tel évaluatif plutôt que tel autre, à leur insu ou consciemment, les enquêtés arbitrent en faveur d'une des valeurs. Dans le présent travail, nous avons privilégié l'étude du premier qualificatif concernant le logement, afin de pouvoir effectuer une analyse comparative des choix opérés. Loin d'être arbitraire, ce choix résulte de l'analyse des interactions entre enquêtés et enquêteurs en situation de passation. En effet, si le choix du premier qualificatif n'a pas fait l'objet de demandes de précisions sur la conformité de la réponse aux attentes supposées, il en va différemment du second et surtout du troisième chez les enquêtés les moins dotés. Ainsi, prendre systématiquement en considération les trois qualificatifs introduisait un biais trop important.
- 6 Les adjectifs du corpus (n = 1 649) ont été classés selon leur catégorie – évaluatifs non axiologiques, adjectifs axiologiques marqués positivement ou négativement (Kerbrat-Orecchioni, 1984, p. 84) – et selon la plus ou moins grande complexité de leur valeur sémantique. L'évaluation « globale » (*bien, normal, dégueulasse*, n = 166), l'évaluation apparemment « objective » (*grand, petit*, n = 735) et l'évaluation « pratique » (*pratique, mal insonorisé*, n = 143), correspondent à des usages courants de la langue ; l'évaluation « subjective » (*convivial, douillet*, n = 446) et l'évaluation « symbolique »⁵ (*beau, du cachet, pittoresque*, n = 159), à des « dialectes » (Rey, 1977, p. 168) combinant usages courants et usages poétiques de la langue. La procédure revient à classer des faits de lexique afin de pouvoir les analyser, bien que des perceptions différenciées de la réalité phénoménologique puissent être repérées sans protocole particulier (par exemple, certains enquêtés qualifient spontanément l'immeuble ou le quartier lorsqu'on leur demande de qualifier le logement). La pertinence de la classification, qui apparaît dans son articulation aux données sociologiques, permet en outre d'articuler différents registres d'analyse.
- 7 Ainsi, l'usage des deux « dialectes » est souvent lié à l'ancienneté de résidence qui correspond en partie à l'âge des habitants et en partie au fait que plus les perspectives de départ sont éloignées, plus ces derniers, parlant de leur logement, parlent aussi et surtout

d'eux-mêmes. Une part importante des enquêtés, de façon concertée ou non⁶, embellissent alors leur espace résidentiel pour ne pas risquer de se dévaluer eux-mêmes en le dévaluant. Cette hypothèse est validée en creux par le fait que l'évaluation négative est plus importante chez les jeunes qui, à l'âge des expériences et non de l'installation (Bensoussan, 1994a, b, c), n'hésitent pas à dire les désagréments d'un logement de passage.

- 8 De multiples corrélations statistiques mettent en relation la différenciation des choix lexicaux des locuteurs et la différenciation de leurs propriétés. S'ouvrirait alors la voie d'une étude comparative plus fine entre les propriétés socio-économiques des personnes et leurs choix lexicaux, que nous détaillerons à présent en exposant les cinq ensembles identifiés⁷. Les trois premiers sont composés d'évaluatifs appartenant à la langue commune, les deux autres intègrent également des qualificatifs métonymiques ou métaphoriques ainsi que des termes issus du lexique promotionnel de l'annonce immobilière.

Usages de la langue commune

Jugement global

- 9 Les qualificatifs *bien* (sur lequel nous nous attarderons), *moyen*, *nul*, etc. définissent un petit ensemble représentant 10 % des choix.
- 10 20 personnes des deux sexes⁸ qualifient leur logement de *bien* et s'en tiennent là, transgressant la consigne des trois adjectifs. Ces personnes qui découragent poliment l'intrusion des enquêteurs dans ce qu'elles définissent comme la sphère familiale et privée ne refusent nullement de qualifier l'immeuble et le quartier, c'est-à-dire la sphère publique. Elles identifient l'appropriation de ces espaces à l'ancrage de toute une vie ou mieux de plusieurs générations, dans un quartier clos où l'on se fréquente entre soi. Une dame de plus de 70 ans, propriétaire d'un logement de 99 m² qu'elle habite depuis trente ans, regrette la sociabilité villageoise du passé. Son énoncé laconique oppose le logement et l'immeuble, traces matérielles de ce passé, à un quartier qui s'est ouvert :
- bien ;
 - bien, ancien ;
 - beaucoup d'étrangers.

D'autres locuteurs âgés, plus imprégnés par l'école que les premiers, qualifient leur logement en s'appuyant sur l'échelle de valeurs des appréciations scolaires, mais ne se sentent pas tenus par la consigne. « Très bien », dit un retraité qui a fait des études supérieures. Il vit en couple, il a acheté quelques années auparavant à Versailles un logement de 135 m² dans un immeuble « tout neuf » ; il dit du quartier qu'il est « proche du château, un peu provincial ». « On est très bien », dit une quadragénaire, précisant que son logement est « très clair » et « spacieux ». Le ménage, un couple et ses deux enfants, est propriétaire d'un logement de 159 m². Le glissement à « *On est très bien* » est bien plus qu'une variante. Pour les nouvelles générations d'adultes, la valeur à la fois marchande et symbolique du « produit » logement est la preuve tangible du succès à la fois social et personnel de ses occupants : le couple est parvenu dans un même mouvement à la réussite sociale et à l'accomplissement de soi. Un garçon de 30 ans, qui a fait des études supérieures, qui occupe un emploi dans la vente et loue un logement de 60 m² dans un quartier branché, use d'une formulation homologue : « *Je suis bien* ». Tous les enquêtés ne

partagent pas la satisfaction des précédents. Une femme de 30 ans, qui travaille dans la vente et habite depuis six ans avec un enfant un logement qu'elle loue l'équivalent de 490 €, oppose ce logement *ignoble, vétuste, cher* au quartier *beau, fleuri, bruyant*.

- 11 Le jugement global concentre plusieurs usages qu'on peut faire du discours pour qualifier les composantes logement-immeuble-quartier du lieu d'habitation. Des traces de l'ancienne réserve paysanne voisinent avec la référence à une échelle de valeurs inspirée des appréciations scolaires et avec l'appropriation du logement en tant que prolongement de la personne.

Jugement apparemment objectif

- 12 Les adjectifs initiaux dénotant une caractéristique du logement forment l'ensemble le plus important : ils représentent 45 % du corpus⁹. Les uns sont des évaluatifs : *grand* (174), *petit* (213), *chaud*, *froid*, etc. Leur usage est conditionné par « l'idée que le locuteur se fait de la norme d'évaluation pour une catégorie d'objets donnée » (Kerbrat-Orecchioni, 1980, p. 84). Ainsi, un enquêté vivant en couple juge « *grand* » son logement de 42 m², une enquêtée vivant seule estime le sien « *petit* », bien que sa surface soit de 40 m².
- 13 D'autres sont des axiologiques marqués positivement (*clair, aéré*) ou négativement (*sombre, humide*). L'information brute donnée par le qualificatif initial prend sens dans l'énoncé (construit par les trois termes choisis par l'enquêté, mis en perspective avec d'autres énoncés, et rapporté aux propriétés singulières des locuteurs). Prenons deux exemples :
- « neuf, propre, confortable » ;
 - « vétuste, calme, belle vue ».

Les énoncés ont été produits par deux femmes d'une trentaine d'années, professionnellement actives, locataires depuis respectivement un an et deux ans de logements de 73 m² et 45 m², pour des loyers de 625 et 350 €. L'une et l'autre auraient beaucoup regretté leur logement si elles avaient dû le quitter ; là s'arrêtent les points communs. L'une y vit avec un conjoint et un enfant, l'autre seule. L'une évalue son logement d'un point de vue fonctionnel. L'autre est sensible aux agréments que le site, et non le logement lui-même, lui procure ; dans ces conditions d'énonciation, *vétuste* devient un simple évaluatif, débarrassé de la valeur axiologique négative qu'il prend habituellement.

- « insalubre, inhabitable, malpropre » ; « insalubre, inhabitable, il faut démolir » ;
- « humide, ancien, peu pratique » ; « humide, ancien, abimé ».

Ainsi qualifient leur logement puis leur immeuble un homme d'origine étrangère et une femme d'origine française faisant partie des tranches d'âge 31-36 et 27-31 ans. Ils sont respectivement locataire et propriétaire de logements de 30 m² et de 55 m² depuis neuf et trois ans. Ils ont l'un et l'autre fait faire des travaux. Ils vivent en couple, le premier a deux enfants, la seconde n'en a pas, on ignore s'ils ont ou non un emploi. La parenté entre l'énoncé concernant le logement et l'énoncé concernant l'immeuble prend la même valeur dans les deux cas : les enquêtés tiennent l'un et l'autre à alerter l'enquêteur (qui sait, il a peut-être les moyens d'améliorer leur situation), ils disent et redisent qu'ils habitent un taudis.

Jugement pratique

- 14 *Bien* (et *mal*) peuvent aussi contribuer à formuler des jugements axiologiques sur la conception, la construction, l'entretien du bâtiment d'habitation. Certains des enquêtés commencent par indiquer s'ils estiment leur logement « bien » ou « mal » conçu, construit, isolé, chauffé ; « bien » ou « mal » agencé ; « bien » ou « mal » entretenu ; « bien » ou « mal » desservi, s'il est ou non « pratique », « fonctionnel »... Le sous-ensemble formé par ces termes est le plus réduit numériquement (n = 143). Les qualificatifs initiaux procédant d'un point de vue d'utilisateur sont rares (8,5 % des choix).
- 15 On pourrait croire naïvement que ces jugements pratiques sont portés par les occupants adultes des logements, indépendamment de leur genre. En réalité, à l'intérieur d'une sous-population il est vrai toute petite, la distribution sexuelle des rôles, intériorisée y compris chez les plus jeunes, remet aux femmes les préoccupations prosaïques de la vie domestique, à plus forte raison si elles conduisent à dévaloriser le logement habité. Les dix jugements négatifs (commençant par *mal*... sont tous prononcés par des femmes, les huit jugements positifs (commençant par *bien*..., sont prononcés par cinq femmes et par trois hommes¹⁰.
- 16 Les trois catégories de jugement passées en revue semblent correspondre à l'absence de mise en place d'une stratégie de valorisation de soi. On peut cependant distinguer, du premier choix aux deux autres, un mouvement d'émancipation à l'échelle individuelle, dont on voit les limites étroites, depuis des usages sociaux prédéfinis du lexique (réserve polie, appréciation scolaire dans l'évaluation globale) jusqu'à la catégorisation binaire (bien/mal) du jugement pratique, en passant par des critères objectifs variant en fonction des propriétés de l'objet-logement et des propriétés sociales de la personne.

Usages du lexique du commerce immobilier

- 17 L'importance croissante prise au fil des décennies par les échanges immobiliers a eu pour effet de banaliser l'usage du lexique spécifique élaboré par les professionnels pour rédiger les petites annonces paraissant dans les journaux locaux ou spécialisés (Rampon, 2006). Ce lexique a une diversité réduite, il est soumis à une codification stricte du fait de la recherche de conformité dans le choix des termes et dans leur usage¹¹.
- 18 Les annonces immobilières, susceptibles d'informer quatre catégories à l'exclusion de tout autre élément (quartier, immeuble, logement, accroche – à saisir, idéal premier achat..., ne mettent pas en avant de jugements négatifs, bien sûr, mais ne sont pas non plus dithyrambiques. Elles doivent être suffisamment neutres pour que leur destinataire puisse se projeter symboliquement dans l'appartement et son environnement¹². Dans leur conformité, elles tendent à rappeler ou à constituer la norme de l'habitation : le quartier est principalement évoqué par la proximité des activités les plus génériques (transports, commerces...); l'immeuble, plus que le logement, apparaît comme l'interface entre le public et le privé (c'est la « résidence » qui est « sécurisée », « fermée », « avec digicode », « avec gardien »); quant à l'appartement (ou à la maison), sa description mobilise dans 80 % des cas un lexique coïncidant avec ce que nous avons appelé les jugements « subjectifs » et « symboliques ». Ce n'est que dans un second temps, au-delà des régularités du discours, que l'on peut repérer des différences selon les espaces géographiques dans lesquels sont situés les produits vantés¹³.

- 19 Bon nombre des qualificatifs employés (*coquet, lumineux, très jolie vue, etc.*), qui avaient à l'origine pour objet de capter l'intérêt des clients potentiels, de conditionner leur imagination, bref de les disposer à acheter ou à louer le bien proposé, sont devenus usuels pour qualifier le logement : en les mobilisant pour qualifier leur propre logement, les locuteurs se comportent en vendeurs potentiels ou témoignent de l'importance prise par ce lexique dans les représentations sociales de l'habitat. La pénétration de la consommation en tant que pratique contribue à définir nos catégories de description et d'appropriation cognitive et lexicale du monde.

Jugement subjectif

- 20 L'ensemble défini par *agréable* (159 occurrences), *confortable* (67 occurrences) ou leurs équivalents¹⁴, second en importance (Nn = 446, 27 % des choix), rassemble des locuteurs qui adoptent, pour parler de leur logement, un point de vue centré sur leur propre subjectivité d'occupant des lieux. Certains font même du logement le substitut rêvé des relations de personne à personne, le qualifiant de « sympathique »¹⁵, « gai », « convivial ». Le poids proportionnel de ce jugement confirme l'importance prise par l'appropriation du logement à l'échelle de la petite cellule familiale ou de l'individu¹⁶. Les qualificatifs *agréable* et *confortable*, distincts dans l'usage courant de la langue, ont une valeur sémantique équivalente dans la situation d'énonciation étudiée. Les deux termes indiquent à la fois que le locataire ou le propriétaire s'est approprié les lieux et qu'il utilise machinalement des termes à la fois banalisés et marqués positivement. Dans le cas de locuteurs jeunes n'ayant jamais vécu ni même pénétré dans des logements privés de confort, qualifier d'entrée de jeu son logement de « *confortable* » pourrait purement et simplement revenir à dire sa satisfaction de consommateur de logement dans un registre analogue à celui de l'annonce immobilière.
- 21 L'appropriation, devenue individuelle, n'est plus définie par un ancrage à long terme dans le même territoire, elle ne coïncide plus avec la sociabilité villageoise de l'entre soi. Y a-t-il des modes d'appropriation nettement différenciés, correspondant à des propriétés sociales hétérogènes ? Commençons par comparer deux énoncés qui illustrent plus l'hétérogénéité des modes d'habiter ruraux et urbains que la différenciation des conditions d'habitation. Le premier enquêté est un homme d'une soixantaine d'années, qui a vieilli avec son milieu, qui fait corps avec lui. Propriétaire d'un logement de 138 m² qu'il estime « *confortable* », il vit en couple et habite le même quartier depuis presque trente ans. Le bâtiment, dit-il, n'est « pas si mal que ça », le quartier – un « vrai » quartier (sous-entendu si on le compare à un lotissement récent) – est « calme » (entendons que rien ne vient bouleverser le cours des choses). Le second, un quadragénaire, juge « triste » le calme de son lieu d'habitation. Il loue depuis plus de dix ans un appartement de 30 m² « sans confort » et « froid » dans un immeuble qui était peuplé de retraités au moment de l'enquête. Il juge le quartier « convivial », « historique » ; apparemment, il préférerait un quartier plus urbain.
- 22 Quatre énoncés ont en commun d'inclure *agréable* comme l'un des qualificatifs du logement, et ont pour auteurs trois femmes appartenant à trois tranches d'âge différentes (36-43 ans, 44-51 ans, 52-69 ans) et un homme (24-27 ans). Dans les quatre cas, l'appropriation de l'espace d'habitation comporte deux volets contrastés. L'agrément du logement et de l'immeuble a partie liée avec la quiétude physique et mentale de ses occupants. L'appartement est « ensoleillé, bien conçu, spacieux, calme, sympa, bien situé », etc. L'immeuble, souvent « ancien », présente des qualités du même ordre, il est

« propre, insonorisé », il offre éventuellement à la vue de « vieilles pierres » ou de la « verdure ». Le quartier, au contraire, est « vivant, bruyant, commerçant », bref favorise la consommation de marchandises et de loisirs. La proximité des énoncés s'allie non seulement avec la différence des âges et celle des études (du CAP aux études supérieures), mais avec la différence des surfaces de logement (entre 80 et 25 m²), des statuts d'occupation (locataire ou propriétaire), des durées de présence dans le quartier (de 55 ans à 1 an). Un seul clivage : les deux enquêtées les plus âgées regretteraient « beaucoup » ou « un peu » de quitter leur logement, les deux plus jeunes, « pas du tout ». Le phénomène, auquel on se gardera de donner une valeur générale, indique que le lexique des petites annonces s'est banalisé et que des termes tels que *agréable* ou *sympathique* tendent à se réduire à un marquage axiologique positif.

- 23 C'est ce que confirment les trois énoncés suivants. Ils rapprochent deux hommes et une femme qui ont entre 20 et 30 ans, qui ont fait des études supérieures et qui travaillent chacun dans un secteur différencié (recherche, secrétariat, gestion). L'un des hommes vit seul, l'autre en couple avec un enfant, la femme vit en colocation. *Confortable*, qu'on trouve dans les deux premiers énoncés concernant le logement, joue le même rôle qu'*agréable* dans les trois précédents ; il est complété par *spacieux*, *lumineux* et *bruyant* pour ce qui concerne l'appartement des colocataires. Dans le troisième, le point important est le double avantage de la localisation du logement « au centre » et du « calme ». Les deux hommes définissent le quartier comme « commerçant », « passant » ou « bien équipé », tandis que la colocataire, qui seule regretterait son logement, le dit « populaire » et « convivial ».
- 24 Les trois derniers énoncés sont produits eux aussi par des jeunes de 20 à 30 ans. Mais à la différence des précédents, ils n'ont pas fait d'études supérieures (un seul d'entre eux a un diplôme et signale un emploi) et aucun ne réside dans un quartier urbain commerçant. Deux d'entre eux, une fille et un garçon, constituent leur logement (50 m² et 33 m²) en abri qui protège des intempéries, en seconde peau. Il est « douillet, chaleureux, intime », dit l'une, « très heureux, petit, douillet », dit l'autre. À la différence de la fille, qui est engagée dans des relations de sociabilité à l'extérieur (dans l'immeuble « convivial, sympathique », et dans le quartier « familial, convivial, cosmopolite »), le garçon est mécontent de l'immeuble (« pourri, mal isolé »), et du quartier (« froid, trop calme »). Quant au troisième, il se plaint de son logement (« pas très agréable, lugubre »).
- 25 En résumé, les qualificatifs qui dénotent l'appropriation du lieu d'habitation ont des chances de prendre une valeur rhétorique dans le discours des jeunes et des adultes qui résident dans les quartiers urbains centraux. Une stratégie de distinction de ce type n'a pas lieu de se développer chez les vieilles gens qui habitent le même quartier depuis leur jeunesse et chez les jeunes qui vivent dans une situation précaire.

Jugement symbolique

- 26 La dernière catégorie de qualificatifs initiaux constitue le logement en objet de prix, « superbe », « magnifique », « somptueux » ; il a « du cachet », « du caractère », « du style », « du charme », il est « original », « exceptionnel » – ou, à défaut de tout cela, « lumineux ». L'usage de ces qualificatifs distinctifs en position initiale représente seulement 9,5 % des choix¹⁷, mais les mises en perspective font apparaître plusieurs clivages, liés entre autres à la différence de générations. Les deux énoncés suivants ont

été prononcés par deux hommes de 70 ans et 50 ans qui ont fait respectivement des études supérieures et des études de second cycle :

- 27 – « historique, beau, silencieux » ;
- 28 – « superbe, superbe, superbe ».
- 29 Les trois qualificatifs associés par le premier locuteur constituent en monument public le logement de 120 m² qu'il loue depuis 25 ans et qu'il habite avec sa femme. À la différence de la plupart des enquêtés de l'ensemble, il ne se réfère pas à l'appropriation personnelle d'un bien marchand, mais à une transmission intergénérationnelle qui se ferait dans un cadre moins étroit que celui de la famille. Le second locuteur, dont on ignore s'il a ou non une activité professionnelle, clame sa satisfaction en répétant par trois fois un mot du lexique publicitaire, le qualificatif *superbe* – peut-être pense-t-il être devenu une personnalité du seul fait d'avoir loué, par l'intermédiaire d'une agence, un appartement de 120 m² qu'il habite seul depuis un an.
- 30 La mise en perspective de l'hétérogénéité du lexique mobilisé par les personnes de 31 à 52 ans pour qualifier le logement, l'immeuble et le quartier, avec l'homogénéité partielle observée dans le discours des personnes plus âgées comme dans celui des plus jeunes, attire l'attention sur l'importante transformation qui a eu lieu dans un laps de temps d'une trentaine d'années : la constitution du logement en bien marchand s'est généralisée ; du même coup, les immeubles et leurs caractéristiques (les occupants, le ravalement des façades, l'entretien) sont perçus par les consommateurs de logements comme une composante de leur prix, à la fois financier et symbolique.
- 31 Les énoncés produits par les personnes dont l'âge varie entre 31 et 52 ans (n = 11) se clivent en deux sous-groupes. Les quatre énoncés des plus jeunes frappent par leur parenté : *charmant* (*charme*) et *lumineux* ont des chances de voisiner avec *agréable* ou *beau*, *superbe* est prononcé trois fois. Ces qualificatifs, banalisés par les annonces immobilières, homogénéisent verbalement des réalités très différenciées. Ils spécifient des logements dont la surface varie entre 70 et 120 m² ; ils viennent à la bouche de personnes qui ont emménagé depuis quelques mois ou quelques années, qui peuvent être locataires aussi bien que propriétaires. Les enquêtés plus âgés, qui occupent de longue date des logements de 65 m² au plus, connaissent eux aussi les vocables des petites annonces, mais ils puisent dans un lexique plus étendu, n'hésitant pas à faire un relevé des attraits et des imperfections du logement (« original », « peu fonctionnel » ; « charme », « sonore », « froid et humide »). Les enquêtés des deux sous-groupes apprécient leur immeuble et leur quartier tout autant que leur logement.
- 32 Plus que leurs aînées, certaines jeunes femmes diplômées de moins de 25 ans, actives ou non, ont complètement intériorisé la transformation du logement en un bien *marchand*. Consommatrices éclairées, elles sont sensibles aux attributs de tous ordres caractérisant le logement, l'immeuble et le quartier : tous contribuent à lui donner un prix, à la fois affectif, symbolique, pratique et financier. Les trois jeunes femmes auteurs des énoncés suivants ont en commun d'occuper depuis un an au plus des logements respectivement de 30 m² (loyer : 350 €), 42 m² (loyer à la charge de la famille), 120 m² (loyer : 625 €) :
- (1)
- « du cachet, joli, *humide* » ;
 - « bien situé, vieux, propre » ;
 - « très commerçant, animé, *craignos* ».
- (2)

- « charmant, lumineux, confortable » ;
- « vieux, dégoûtant, vétuste » ;
- « vivant, fonctionnel, sûr ».

(3)

- « lumineux, grand, agréable » ;
- « entretenu, sale à l'extérieur, propre à l'intérieur » ;
- « jovial, *insécurité la nuit*, pratique ».

Dans les trois bilans figurent des termes marqués négativement (rapportés ici en italiques). Mais leur place dans le discours a pour effet d'amortir leur effet sur l'auditeur ; tantôt le qualificatif négatif est comme absorbé par les deux axiologiques positifs qui le précèdent (1) ou qui l'encadrent (3), tantôt c'est un énoncé entièrement négatif qui est amorti par les deux énoncés entièrement positifs qui l'encadrent (2). L'un des effets les plus inquiétants de la publicité est peut-être d'enseigner à euphémiser les réalités déplaisantes.

Choix lexicaux et déterminants socioculturels

- 33 L'un des effets de la pénétration du lexique publicitaire dans la langue courante est qu'il peut masquer des inégalités sociales. Après avoir mis en perspective quelques-uns des usages des qualificatifs initiaux, passons en revue les régularités entre les caractéristiques sociales des enquêtés et les qualificatifs énoncés.
- 34 Les enquêtés issus de milieux populaires se concentrent dans les sous-populations définies par jugement « global » et jugement « objectivant ». La première est vieillissante ; on y compte, parmi les parents, des paysans et des mères au foyer ; la seconde est jeune ; les parents y étaient pour partie artisans ou commerçants. Dans l'une, on habite des logements de taille variée, mais dont certains ne comportent ni WC intérieurs ni douche ; dans l'autre, des logements dont la surface est souvent de 30 m² environ. Les différences d'âge interfèrent avec les différences de générations et les changements structurels qui ont jalonné le 20^e siècle. Les individus du premier sous-ensemble, dont beaucoup n'ont pas de diplôme scolaire ou ont au plus le CEP, sont employés dans le secteur privé, inactifs ou retraités ; ceux du second ont pour moitié des diplômés bac + 3 ou plus, mais on compte parmi eux autant d'inactifs et d'employés à temps partiel que de professions intermédiaires du secteur public, et les bas revenus sont nombreux. L'évocation émue que les premiers font du passé suggère que leur sociabilité d'alors était plus large que celle d'aujourd'hui, qui se réduit au petit cercle familial. L'importance proportionnelle des jugements négatifs sur le logement qu'on repère chez les seconds est probablement en rapport avec la déception des espoirs de promotion sociale qu'ils fondaient sur les études longues.
- 35 Les deux sous-populations définies par jugement « objectivant » et par jugement « pratique » sont jeunes l'une et l'autre, mais seule la seconde est mobile. Plus du tiers des individus ont entre 25 et 29 ans, deux tiers d'entre eux vivent depuis moins de deux ans dans un logement d'une superficie variant entre 46 et 80 m². Les déménagements antérieurs, souvent nombreux, ont été liés à un changement de lieu d'études ou de travail. 90 % de la population a un diplôme bac + 3 ou plus, les couples travaillant tous deux à temps plein sont plus nombreux que ceux composés d'un actif et d'un inactif, le statut de célibataire est majoritaire. Ces actifs à hauts revenus, hommes et femmes, ont appris à gérer espace et temps et mobilisent un lexique expert. Dans une proportion

d'environ un tiers, ils disposent d'une résidence secondaire, ont des activités sportives, sortent, cultivent des relations diverses.

- 36 La sous-population définie par « évaluation subjective » est « installée ». Elle compte un tiers d'individus de plus de 43 ans, de gens mariés, de personnes qui habitent le même logement, de superficie très variable, depuis plus de cinq ans (souvent depuis plus de vingt ans) et en sont propriétaires. Certains des pères étaient cadres d'entreprise, certains des fils sont devenus intermédiaires ou cadres après une formation scolaire *ad hoc*. Environ une moitié des individus combine attachement au logement et au quartier ; ils connaissent d'autant mieux ce dernier qu'ils l'habitaient déjà avant de s'installer dans leur logement actuel. Satisfaits de leur installation, ils ont chez eux des activités régulières. Et ils sortent à l'intérieur du quartier, où résident des amis, adaptant l'ancienne sociabilité villageoise à la société marchande.
- 37 La sous-population définie par « jugement symbolique » compte une forte proportion de jeunes de 16 à 29 ans ; elle est composée de 2/3 de femmes et d'1/3 d'hommes, de 2/3 de célibataires et de 2/3 de diplômés (bac + 1 et plus). La plupart habitent leur logement depuis moins de cinq ans et résidaient auparavant dans une autre commune. Ils se partagent en deux fractions à peu près égales, dont l'une regretterait beaucoup son logement et l'autre pas du tout. La moitié des femmes vivent seules, travaillant dans le commerce ou la vente ; les enquêtés étudiants sont très minoritaires. Les sorties chez des amis, au centre-ville, dans un quartier ou un autre sont nombreuses. Avançons une double interprétation du choix d'un qualificatif initial à valeur symbolique. Des héritiers développent une approche intériorisée depuis l'enfance et devenue comme naturelle, de nouveaux venus ambitieux tentent de se faire valoir en les imitant : il suffit de puiser dans le lexique de la publicité ; l'évocation de l'appropriation des objets vient combler la privation d'une mémoire.
- 38 Aujourd'hui comme autrefois, l'habitation urbaine dans ses diverses dimensions (logement, immeuble, quartier) est en partie un indice du statut social de ceux qui l'habitent. Mais ce qui était perçu comme appartenance à tel ou tel groupe social s'est reconfiguré en classement des individus les uns par rapport aux autres à mesure que le logement est devenu un bien (à la fois marchand et symbolique) qu'on s'approprie en tant que ménage et en tant que personne.
- 39 La qualification du logement témoigne de la cohabitation, dans de mêmes espaces, de populations qui ne sont pas inscrites dans les mêmes temporalités. L'entre soi de type villageois s'est désagrégé : certaines personnes des tranches d'âge allant de 52 à 91 ans ont incorporé l'ensemble logement-immeuble-quartier comme un ensemble se distinguant d'autres ensembles homologues (« nous » vs « eux »). Il en découle qu'elles perçoivent l'installation d'« étrangers » dans le quartier comme un scandale, parce qu'elle rend manifeste la mort de l'ordre ancien¹⁸. En effet, l'autonomisation du quartier-village a cessé. La plupart des locataires ou propriétaires d'un logement quittent leur quartier pour travailler, faire des courses, rencontrer des amis, etc., comme le montre indirectement la fréquence des évaluations *bien situé* (éventuellement *mal situé*), *accessible*. Le point d'ancrage s'est rétréci au logement lui-même.
- 40 La langue des petites annonces s'est banalisée ; elle a fourni un lexique abondant et varié permettant à chacun de qualifier son propre logement, à son propre usage et à celui des autres, selon trois stratégies différenciées :
 - l'approche symbolique à laquelle la bourgeoisie est contrainte pour continuer à apparaître comme une élite peut être imitée avec plus ou moins de bonheur par qui est

friand de reconnaissance symbolique ;

– l'approche fonctionnelle est la stratégie du spécialiste, du « pro », qui a une formation technique ou un cursus juridique : par son lexique même (*murs friables, erreur architecturale*), il annonce qu'il ne s'en laisse pas conter ;

– l'emploi de qualificatifs ambivalents, qui peuvent désigner l'occupant du logement tout autant que le logement, irait avec le prix accordé à la sphère privée de la vie.

Le discours des individus sur leur logement se différencie de façon complexe. Certes, le rapport au logement varie selon qu'il est habité par une personne seule, un couple avec ou sans enfants ; il varie selon le moment de la vie, le sexe, les revenus du ou des résidents. Mais il n'y a pas de relation bi-univoque entre les caractéristiques du logement et la manière d'en parler : les rapports différenciés et différentiels que les populations entretiennent au lieu d'habitation procèdent simultanément des propriétés des personnes et des lieux comme des usages sociaux prédéfinis du lexique (avec une banalisation du lexique du commerce immobilier).

BIBLIOGRAPHIE

AUTHIER Jean-Yves éd., BENSOUSSANBERNARD, GRAFMEYER Yves, LÉVY Jean-Pierre, LÉVY-VROELANT Claire, 2001, *Du domicile à la ville. Vivre en quartier ancien*, Paris, Anthropos.

BACOT Paul, RÉMI-GIRAUD Sylvianne, 2007, « Présentation », *Mots de l'espace et conflictualité sociale*, P. Bacot, S. Rémi-Giraud éd., Paris, L'Harmattan, p. 13-19.

BARBERIS Jeanne-Marie, 2007, « Quartier des uns, quartier des autres. La construction de l'espace urbain dans la parole », *Mots de l'espace et conflictualité sociale*, P. Bacot, S. Rémi-Giraud éd., Paris, L'Harmattan, p. 187-197.

BENSOUSSAN BERNARD, 1994a, « Les stratégies résidentielles des étudiants », *Revue de géographie de Lyon*, p. 167-177.

—1994b, « Étudier dans une métropole. L'origine sociale reste déterminante », *Panoramiques*, septembre.

—1994c, « Du bourg à la métropole universitaire. La délocalisation pour études : une affaire de milieux », *Lettre de l'Observatoire de la vie étudiante*, n° 1, mars.

BENVENISTE Émile, 1966, *Problèmes de linguistique générale*, Paris, Gallimard.

BERTHELOT Jean-Michel, 1996, *Les vertus de l'incertitude. Le travail de l'analyse dans les sciences sociales*, Paris, PUF.

BOURDIEU Pierre, 1980, « L'objectivité du subjectif », *Le sens pratique*, Paris, Minit, p. 233-244.

—1994, « Espace social et espace symbolique », *Sur la théorie de l'action*, Paris, Le Seuil, p. 13-35.

DUBOIS Danièle, RESCHE-RIGON Philippe, 1995, « De la "naturalité" des catégories sémantiques. Des catégories d'objets naturels aux catégories lexicales », *Intellectica*, n° 20, p. 217-245.

ELIAS Norbert, 1997, *Logiques de l'exclusion*, Paris, Fayard.

KERBRAT-ORECCHIONI Catherine, 1980, *L'énonciation. De la subjectivité dans le langage*, Paris, Armand Colin.

—1990, *Les interactions verbales*, Paris, Armand Colin.

LÉVY Albert, 1998, « Mutation du système résidentiel parisien. Transformations socio-spatiales et évolution sémantique des espaces », *L'urbain dans tous ses états. Faire, vivre et dire la ville*, N. Haumont éd., Paris, L'Harmattan, p. 379-388.

LUGASSY Françoise, 1989, *Logement, corps, identité*, Bégédis, Éditions universitaires.

MONDADA Lorenza, 2000, *Décrire la ville. La construction des savoirs urbains dans l'interaction et dans le texte*, Paris, Economica.

MURARD Lion, ZYLBERMAN Patrick, 1976, « Le petit travailleur infatigable ou le prolétaire régénéré », *Recherches*, n° 25, p. 229-275.

RAMPON Jean-Michel, 2006, « L'annonce immobilière en contextes. Une approche exploratoire à partir de *Grand Lyon* », *Chantiers politiques*, n° 4, p. 120-126.

REY Alain, 1977, *Le lexique. Images et modèles, du dictionnaire à la lexicologie*, Paris, Armand Colin.

NOTES

1. Enquête *Rapports résidentiels et contextes urbains*, Authier éd. et al. (ministère du Logement, direction de l'Habitat et de la Construction – Plan, Construction et Architecture, septembre 1999, 561 p.). Administrée par questionnaire téléphonique, cette enquête porte sur 1 697 personnes de 16 à 91 ans résidant en 1997-1998 dans cinq quartiers centraux anciens situés à Lyon, Montpellier, Montreuil, Paris et Versailles. Les trois questions sont reconduites en 2003 dans l'étude « Pratiques résidentielles des jeunes adultes », menée en partenariat avec l'INSEE Rhône-Alpes auprès de 850 jeunes Lyonnais (18-30 ans).
2. Qui abrite des intempéries, l'« étui de l'homme moderne », comme disait Walter Benjamin.
3. Qui diffère selon l'ancienneté de l'articulation au lieu, le nombre et la qualité des personnes avec qui on l'occupe, le mode d'occupation.
4. Cette dimension a trait à la fois aux évolutions du marché de l'immobilier et aux politiques urbaines successives.
5. Catherine Kerbrat-Orecchioni (1980, p. 85-100) nomme « évaluatifs » une classe d'adjectifs spécifique : « L'usage d'un adjectif évaluatif est relatif à l'idée que le locuteur se fait de la norme d'évaluation pour une catégorie d'objets donnée. » (p. 86) On a qualifié l'évaluation d'appareillement « objective » ou « subjective » selon que la formulation choisie efface la personne de l'énonciateur en tant que productrice de l'évaluation ou qu'elle la désigne comme telle. Lorsque l'énonciateur choisit des qualificatifs dits « symboliques », il est particulièrement difficile de savoir s'il se réfère à des mots et à leur sens ou à la connaissance qu'il a du monde.
6. Le temps passé dans le logement conduit parallèlement à une naturalisation de l'habitat, à une moindre objectivation à mesure de l'intériorisation de l'espace.
7. Pour donner sens à ces résultats, nous les avons regroupés en fonction de la catégorie attribuée au premier terme, postulant que les enquêtés le choisissent par ajustement à la situation de communication particulière (un enquêteur les interroge sur leur rapport à leur logement).
8. Dont 5 sont d'origine étrangère, dont 14 ont plus de 50 ans et qui ont fait au plus des études élémentaires.

9. Ce registre du langage commun est utilisé dans les mêmes proportions dans les petites annonces immobilières, mais y intervient presque systématiquement en second lieu, après des jugements subjectifs ou symboliques (voir *infra*).

10. Dans chacun des trois sous-ensembles décrits, les axiologiques marqués négativement représentent respectivement 16 %, 7 % et 17 % des qualificatifs.

11. Pour opérer des comparaisons entre le lexique des enquêtés et celui des petites annonces, nous avons constitué un corpus de 800 annonces publiées par *ParuVendu* en 2008 concernant la vente et la location de biens immobiliers dans trois arrondissements de Lyon (1^{er}, 6^e, 9^e) et dans deux communes de la communauté urbaine (Écully, Vénissieux).

12. L'âge, l'activité professionnelle ou le niveau de revenu des potentiels occupants ne sont pas indiqués.

13. On trouvera plus d'« appartements atypiques » dans les quartiers anciens, d'« appartements dans petits immeubles sécurisés » à Vénissieux.

14. 17 % des qualificatifs dans les petites annonces.

15. L'adjectif qualifie initialement une personne et non une chose. Son usage dans ce contexte fait apparaître un glissement métonymique du logement aux locataires qui l'habitent.

16. Au cours des 19^e et 20^e siècles, les maisons des classes supérieures ont cessé d'être des lieux publics traversés par toutes sortes de visiteurs et les taudis ouvriers ont été stigmatisés en raison de la promiscuité des corps et du manque d'hygiène. Le logement devait devenir pour tous le lieu de la vie de famille restreinte aux parents et aux enfants (Murard, Zylberman, 1976).

17. Le lexique ressortissant à cette catégorie représente près de trois cinquièmes des qualificatifs utilisés dans les petites annonces.

18. D'autant plus que ces résidents établis de longue date sont marginalisés par les nouveaux venus (voir Elias, 1997). Dans les sites de l'enquête, ces schèmes de perception ne sont pas repérables chez des jeunes ; dans d'autres, il pourrait en aller différemment.

RÉSUMÉS

La qualification de sa propre habitation en situation d'enquête témoigne de représentations différenciées du logement. L'analyse sociologique des jugements (global, apparemment objectif, pratique, subjectif, symbolique) montre que le lexique mobilisé varie selon les propriétés des enquêtés. Une comparaison avec le lexique des petites annonces immobilières permet de montrer que le vocabulaire promotionnel tend à s'imposer, euphémisant les réalités déplaisantes et les inégalités sociales.

Submitting one's own dwelling to a quality survey shows diverse housing representations. The analysis of sociological judgements whether inclusive, seemingly objective, practical, subjective or symbolic shows that the lexicon chosen depends on the standard of the dwellings surveyed. A comparative study of the lexicon used in real estate ads allows to assert that the imagery characterizing the advertising industry gains ascendancy as euphemism is likely to blur both unpleasant realities and social inequalities.

La cualificación de su propia habitación en situación de encuesta trae con ella representaciones diversificadas del alojamiento. El análisis sociológicos de los discernimientos (global, aparentemente objetivo, práctico, subjetivo, simbólico) muestra que el léxico utilizado varía

según las propiedades de los encuestados. Una comparación con el léxico de los anuncios inmobiliarios permite determinar que el vocabulario de las promociones tiende a imponerse, eufemizando las realidades desagradables y las desigualdades sociales.

INDEX

Mots-clés : analyse lexicale, analyse sociologique, habitation, petites annonces immobilières, pratiques résidentielles.

Keywords : dwelling habits., housing, lexical analysis, real estate ads, sociological analysis

Palabras claves : análisis lexical, análisis sociológico, anuncios inmobiliarios, habitación, prácticas residenciales.

AUTEUR

BERNARD BENSOUSSAN

Université Lyon 2, ISH,

Groupe de recherche sur la socialisation,

Bernard.Bensoussan@ish-lyon.cnrs.fr