



Logement : l'addiction française au pavillon

Le développement pavillonnaire est le premier responsable de l'artificialisation des sols et paraît, de plus en plus, comme une aberration écologique. Dans leur enquête « Le Pavillon, une passion française », deux sociologues analysent les ressorts de l'engouement pour la maison individuelle. Depuis près de 60 ans, la France s'en est progressivement recouverte. Un bout de jardin, pas de promiscuité... Le pavillon, c'est le rêve d'une île à portée de ville. Ce type d'habitat reste, plus que jamais, la forme de logement la plus prisée par les Français-es. Avec ses confinements à répétition, la pandémie de Covid-19 a même redonné un nouvel élan à la vie en pavillon. Dans un passionnant ouvrage intitulé *Le Pavillon, une passion française* (**PUF**, 2023), les sociologues Hervé Marchal et Jean-Marc Stébé analysent cet engouement intact.

Alors que doit être examiné mardi au Sénat un projet de loi sur l'objectif de « zéro artificialisation des terres » (ZAN) en 2050, interroger cet « idéal résidentiel » principal responsable du mitage urbain devient urgent. Aujourd'hui, les maisons individuelles représentent 55,4 % du parc de logement et la part des propriétaires de maisons individuelles, elle, ne cesse d'augmenter, avec 82 % en 2019 contre 78,2 % en 1990. De juin 2021 à mai 2022, on observe encore une hausse de 28 % des permis de construire pour les maisons individuelles groupées.

Méprisé par les architectes et les urbanistes pour la pauvreté de son « projet politique », le pavillon est toujours plébiscité par des Français-es qui n'ont cessé d'essayer de fuir les immeubles collectifs et autres grands ensembles construits dans l'après-guerre.

Écologiquement, le développement pavillonnaire reste cependant un non-sens. Entre 2006 et 2014, 46 % des 491 000 hectares artificialisés l'ont été pour construire des maisons individuelles avec jardin. Un étalement urbain totalement incompatible avec l'objectif de réduire de 50 % le rythme actuel d'artificialisation des terres et d'arriver au ZAN en 2050.

Construit toujours plus loin des villes, le pavillon va de pair avec une dépendance à la voiture, avec des trajets domicile-travail de plus en plus longs. Une réalité qui ne doit pas faire oublier, relèvent les auteurs, que les déplacements des urbains qui fuient la ville le week-end rendent les bilans carbone respectifs des uns et des autres plus complexes qu'il n'y paraît.

Autre aberration, compte tenu du dérèglement climatique et des sécheresses qui s'annoncent, de plus en plus de maisons individuelles se dotent d'une piscine, longtemps réservée à une petite élite. Avec désormais 3,2 millions de piscines privées, dont 1,5 million enterrées, l'usage s'est progressivement démocratisé et les chiffres donnent le tournis : 86 000 constructions en 2021, contre 55 000 en 2019. La tendance s'accélère.

Dans leur ouvrage, les auteurs rappellent comment le développement pavillonnaire en France est l'héritage de politiques publiques qui, à la fin du XIX siècle, y ont vu une manière de discipliner les « classes dangereuses ». Frédéric Le Play, aux côtés de Napoléon III, œuvra à poser « les bases idéologiques de la politique pavillonnaire », nourries par le courant contre-révolutionnaire. C'est « l'idée d'une réforme sociale par l'habitat ». L'ouvrier doit avoir accès au confort pour lui et sa famille, cellule de base de la société de l'ordre. Il apprendra aussi à gérer son épargne en devenant propriétaire. Le livre retrace les différentes lois qui se sont succédé jusqu'à l'entre-deux guerres pour favoriser ce type d'habitat individuel, avec, malgré les intentions initiales, un développement en réalité très anarchique et des problèmes de lotissement.



Un paysage bancaire qui a favorisé l'industrialisation de la maison individuelle

Avec la crise aiguë du logement dans l'immédiat après-guerre, à côté du développement des grands ensembles, le ministère de la reconstruction et de l'urbanisme lance les maisons « Courant », du nom du ministre de l'époque. Un million de pavillons de ce type sont construits entre 1953 et 1963, avec des normes architecturales au rabais : plafonds bas, petites pièces. Mais financièrement abordables.

La réforme du crédit, avec un secteur bancaire qui se transforme à partir de la fin des années 1960, va accélérer le processus d'accession à la propriété. « Le nouveau paysage bancaire, s'appuyant désormais sur la libéralisation des circuits de financement du logement, a rendu possible l'industrialisation de la maison individuelle », soulignent les auteurs. De 35 % de propriétaires de leur logement en 1954, on passe à 56 % en 1990.

Parallèlement, pour permettre l'accès à la propriété des ménages à faibles revenus, les pouvoirs publics s'emploient aussi à faire émerger des promoteurs capables de produire des pavillons de façon industrielle, à très bas coût, sur le modèle notamment des grands promoteurs américains. « Avec Phénix vous pouvez réaliser le plus beau de vos rêves d'enfant : avoir une maison », clamait la firme qui a, à partir des années 1970, contribué à massifier le pavillonnaire en France, avec des maisons standardisées livrées clés en main.

L'intérêt de l'ouvrage est aussi de rappeler à travers une anthropologie de la vie en pavillon, avec beaucoup de nuances et loin des anathèmes faciles, combien cette forme résidentielle répond aux aspirations profondes d'une société toujours plus individualiste.

« Le pavillon offre des espaces où il est possible d'être seul avec soi », loin de la suroccupation des logements de centre-ville, le pavillon est le lieu où chacun peut se retrouver dans un espace qui lui ressemble. Le jardin, si petit soit-il, est aussi l'un des éléments les plus cités en premier pour expliquer l'attachement à la maison individuelle. Pendant les différents confinements, les enquêtés rencontrés par les auteurs ont fait part de leur « privilège » de bénéficier de ce type de résidence avec un accès à la « nature »

Entre gentrification et relégation

Derrière l'image d'un développement pavillonnaire emblématique de la classe moyenne, les auteurs montrent une réalité bien moins monolithique qu'il n'y paraît. Des écarts se creusent de plus en plus entre ce qu'ils appellent le « pavillonnaire enchanté » et le « pavillonnaire désenchanté »

Un phénomène de gentrification s'observe ainsi dans certaines zones métropolitaines attractives où une population aisée s'emploie à rénover des pavillons des années 1950-1970, désormais situés dans la première couronne, avec les aménités d'une grande ville. Des architectes sont parfois sollicités pour construire dans ces zones des maisons « de prestige », bien loin des pavillons Phénix.

Encore très marginale en France, les auteurs pointent aussi le développement de « gated communities » ces zones d'entre-soi souvent construites autour d'un projet sécuritaire Le pavillon « écologique », en matériaux naturels et bas carbone, a redonné aussi ses lettres de noblesse à un style résidentiel critiqué pour son impact délétère sur l'environnement .

À côté de cela, tout un espace pavillonnaire « désenchanté » se caractérise au contraire par son éloignement de plus en plus important des centres urbains, et donc souvent du lieu de travail, avec un sentiment d'isolement, voire de relégation pour les habitant-es qui n'ont aucun accès aux services publics. Ils ne sont alors « ni des villes ni des champs », n'ayant pas non plus accès à la sociabilité du village. La taille parfois très réduite des parcelles autour du pavillon n'évite pas non plus les conflits de voisinage autour du bruit,



et des haies taillées ou non. L'investissement d'une vie peut alors se transformer en cauchemar.

Si l'expansion pavillonnaire est sans doute condamnée à terme pour des questions écologiques, ce livre offre une réflexion nécessaire sur les ressorts de cette passion française qu'illustre par exemple, depuis plus de dix ans, le succès d'émissions comme celle de Stéphane Plaza. Vouloir s'en passer imposera, sans aucun doute, de renouveler en profondeur nos imaginaires résidentiels.

Hervé Marchal et Jean-Marc Stébé, *Le Pavillon, une passion française*, PUF, 2023, 267 pages.

