



ENTRETIEN. Logement : « Cela fait 70 ans que les Français demandent à habiter un pavillon »



Des maisons individuelles à Brécé (Ille-et-Vilaine) et des terrains encore à bâtir, photographiés début 2023. Marc Ollivier/Ouest-France

Le désir des Français de vivre dans une maison, entourée d'un jardin, est toujours particulièrement fort. Comment est-il conciliable à l'heure de la hausse du coût du carburant, des prix de l'immobilier élevés et de la lutte contre le réchauffement climatique ? Entretien avec Jean-Marc Stébé, professeur d'études urbaines à l'Université de Lorraine ([Nancy](#)). Il est le co-auteur de « Le pavillon, une passion française ».

Faire construire ? C'est le désir de nombreux Français. Tout comme celui de vivre dans une maison avec jardin. À tel point qu'être propriétaire, c'est avant tout [être propriétaire d'une maison](#) dans l'esprit de beaucoup et pas d'un appartement : [79 % des ménages propriétaires de leur logement occupent ainsi une maison](#), alors que 25 % des locataires occupent une maison.

Une spécificité française ? Les pavillons avec jardin se sont développés en périphérie des villes, en première, deuxième ou troisième couronne. Une voiture, voire deux, est souvent indispensable pour la plupart des habitants de ces zones périurbaines. Pour autant, le mode de vie en pavillon n'est pas monolithique. Ce modèle est aujourd'hui remis en cause, notamment pour lutter contre les changements climatiques. Entretien avec Jean-Marc Stébé, professeur d'études urbaines à l'Université de Lorraine ([Nancy](#)). Il est le co-auteur de *Le pavillon, une passion française*, avec Hervé Marchal (Puf, 2023).

En 2021, 65,6 % de la population française, contre 52,8 % de la population de l'ensemble de l'Union européenne, vivent dans une maison. En [Allemagne](#), on tombe même à 41,2 % ([Eurostat/Insee, 2021](#)). Existe-t-il une spécificité française ?

Oui, par rapport aux autres pays européens. Mais on retrouve l'importance des pavillons chez les Américains du Nord.

D'où vient ce désir d'habiter dans un pavillon avec jardin en France ?

Cette volonté remonte au XIX^e siècle lors du développement industriel. Les patrons n'ont d'abord pas pris en compte le besoin des ouvriers de se loger près de leur lieu de travail. Il existait bien sûr des cités ouvrières, mais elles ne sont pas la norme. Les ouvriers ont donc construit eux-mêmes leur logement : en s'installant là où les usines et les manufactures se sont implantées quand elles ont quitté les centres-villes, ils deviennent les premiers banlieusards.

À la fin du XIX^e, les premières politiques sociales de droite, mais aussi de gauche, étaient favorables à ce que les ouvriers deviennent propriétaires. Ce consensus a perduré dans l'entre-deux-guerres avec la volonté des pouvoirs publics d'aider les nouvelles classes moyennes (salariés des banques, des grands magasins, etc.) et les ouvriers à accéder à la propriété d'un pavillon. [La loi Loucheur](#) (1928) en est une des traductions. Parmi ses nombreuses dispositions, les invalides de la Grande Guerre, les anciens combattants et les familles nombreuses n'avaient pas ou peu besoin d'apport pour emprunter, d'autres pouvaient négocier cet apport en temps de travail, les taux étaient réduits... En région parisienne, ces pavillons « Loucheur » sont reconnaissables à leur pierre meulière en façade. Ils sont petits, souvent avec deux pièces en bas, deux à l'étage, la montée d'escalier au milieu et le cabinet d'aisance dans le jardin.

Le mouvement s'est-il amplifié pendant les Trente Glorieuses ?

Après la reconstruction liée à la [Seconde Guerre mondiale](#) et les grands ensembles, une politique d'accession à la propriété a été relancée à la fin des années 1960, notamment

avec Albin Chalandon, ministre du Logement, et son programme pour que toutes les familles françaises puissent devenir propriétaire de leur pavillon.

Est-ce que cela correspondait à un souhait des Français ?

Des grandes enquêtes ont été lancées après guerre, dès 1947, par l'Insee. On y voit que 80 % des Français souhaitaient une maison individuelle avec jardin, de préférence au milieu d'une parcelle de terre sans mitoyenneté, avec un jardinet devant et le jardin derrière. On veut pouvoir faire « le tour du propriétaire ». Dans les années 1980, une équipe de chercheurs repart de cette même enquête pour en lancer une nouvelle, avec plans et schémas de logements montrés aux familles sondées : 56 % souhaitent habiter un pavillon avec jardin et 25 % un pavillon mitoyen, soit plus de 80 % veulent une maison. En 2023, la Fédération française des constructeurs de maisons individuelles (FFCMI) a réalisé une nouvelle enquête qui montre que 84 % des personnes interrogées préféreraient vivre dans une maison individuelle. Cela fait donc soixante-dix ans que les Français demandent à habiter un pavillon.



Un lotissement de pavillons à Bonchamp-lès-Laval (Mayenne). Une photo prise en 2019.
Archives DAVID ADEMAS / OUEST FRANCE

Un désir indissociable du rêve d'accession à la propriété ?

Oui, on souhaite habiter une maison pour devenir propriétaires. Aujourd'hui, il y a environ 30 millions de résidences principales en France, dont 58 % qui sont occupées

par des propriétaires (17,2 millions d'habitants), selon [l'Insee en 2022](#). Parmi ces derniers, 80 % sont propriétaires d'une maison et 20 % d'un logement dans un immeuble collectif.

La France n'a-t-elle pas aussi lorgné le modèle des États-Unis dans les années 1960, notamment en industrialisant les constructions comme les maisons Phénix ?

Oui, c'est le modèle de la maison individuelle et de la voiture. William Levitt est le grand industriel américain de la maison. Le principe de ce promoteur-constructeur : la fabrication de masse en série de logements livrés rapidement et bordés d'une pelouse arborée ouverte. Pas de potagers ni de murets ou de haies, comme en France. Il a construit des villes entières, notamment à Long Island avec 17 400 maisons (New York). Mais aussi quelques lotissements en France, par exemple à [Lésigny](#), en [Seine-et-Marne](#). D'autres promoteurs ont repris ce modèle. Comme les maisons Phénix qui l'adaptent à la française. L'entreprise mise sur la préfabrication et bénéficie d'un procédé d'armature métallique qui se construit en atelier et très vite. Reste à couler du béton sur le terrain et mettre des dalles entre les armatures. Objectif de l'entreprise à l'époque : construire le gros œuvre d'une maison en une semaine. Entre 1975 et 1981, il s'édifiait environ 10 000 maisons Phénix par an. Mais ils ne sont pas les seuls, et chaque région a ses promoteurs-constructeurs.

Vidéo en anglais montrant la construction de Levittown, une ville entièrement construite par Levitt en Pennsylvanie :

À l'heure où on souhaite lutter contre l'artificialisation des sols et les changements climatiques, [la liquidation en 2022 de la société Geoxia, qui construisait les maisons Phénix](#), est-elle un symbole de la fin de l'ère pavillonnaire ?

Je pense que c'est plutôt la fin d'un modèle archi-standardisé, archi-rationalisé, plutôt que la fin du modèle du pavillon. L'objectif de beaucoup de Français reste toujours de construire son pavillon, même s'il a d'autres caractéristiques aujourd'hui.

Pourtant, depuis les années 2000, le modèle pavillonnaire en Zac (zone d'aménagement concerté) et lotissement est critiqué, notamment parce qu'il ne semble pas compatible avec la lutte contre les changements climatiques. Pourquoi ?

Les familles des classes moyennes ont été obligées de s'éloigner de plus en plus des grandes villes car le prix du foncier a augmenté. Les lotissements dans les secteurs périurbains – au-delà de la banlieue de la ville centre – ne peuvent exister qu'avec une mobilité de ses habitants. D'où la place importante de la voiture individuelle. Outre le CO2 dégagé lors de trajets, il y a une suroccupation de l'espace tourné vers la voiture (route, parkings, trottoir, etc.). Les transports en commun ne desservent pas toujours ces quartiers ou ces communes. Il y a aussi le problème de l'artificialisation des sols et de la bitumisation liés aux logements, et les problèmes afférents [NDLR. fortes pluies dévastatrices, perturbation du cycle de l'eau ou de l'oxygène, atteinte à la biodiversité, réduction des terres agricoles...]

Mais vous croyez encore au modèle pavillonnaire.

On a trop voulu opposer de façon binaire le logement en immeuble collectif et le logement pavillonnaire. Depuis les confinements, de plus en plus de personnes souhaitent vivre dans une maison. Si on ne pense qu'aux immeubles, on ne répond pas à cette passion française pour le pavillon. Ce qui s'exprime dans le rêve d'une maison, c'est avoir un coin à soi et pour soi, un coin pour les enfants, un jardin avec le trampoline, sa terrasse pour le barbecue avec les amis et, éventuellement, une piscine. C'est aussi s'isoler de ses voisins. C'est acquérir un bien pour le transmettre aux générations futures. C'est vivre dans un environnement plus proche de la nature que la ville. C'est bénéficier d'un logement avec une grande plasticité pour, par exemple, transformer le garage en salle de sport ou en salle de musique pour accueillir la batterie du dernier...

Découvrez l'évolution de la commune de Pacé (Ille-et-Vilaine), dans la 2^e couronne de Rennes, entre les années 1950 et aujourd'hui :



□

Dans votre livre, vous parlez du « pavillon enchanté » et du « pavillon désenchanté ». Certains n'y trouvent finalement pas leur compte ?

Il y a des personnes très contentes de résider dans un pavillon, qui l'ont choisi et qui veulent encore y vivre. Notamment celles et ceux qui habitent un « club résidentiel », c'est-à-dire qu'en devenant propriétaire d'une maison dans un lotissement, en particulier à la périphérie immédiate des grandes villes, ils ont le sentiment d'être membre d'un groupe de résidents bénéficiaires d'un univers social, environnemental et sécuritaire spécifique [souvent dans des pavillons de standing plus élevé que ceux préfabriqués]. Certaines communes périurbaines sont engagées dans cette « clubbisation ». Il y a aussi celles et ceux qui ont tissé des liens sociaux dans leur quartier où ils y apprécient la convivialité, ceux qui sont heureux d'habiter plus proches de la nature, ou ceux qui ont choisi d'habiter des « pavillons écologiques ». À cet égard, il peut même y avoir une concurrence dans le quartier : ceux qui ont mis le plus de panneaux solaires, installé la géothermie, etc.

Pourquoi certains propriétaires sont-ils désenchantés ?

C'est ce qu'on a résumé par l'expression « avoir un pavillon à tout prix et à n'importe quel prix ». C'est-à-dire même si c'est cher, même s'il faut réduire son train de vie et même s'il faut s'éloigner du travail et faire la route au quotidien. Des personnes déchantent car elles habitent finalement trop loin de la grande ville, souvent la 3^e couronne, à 30 ou 40 km. C'est fatigant, cela coûte cher, il faut une seconde voiture... Ces personnes souffrent de la hausse du coût du carburant et de l'énergie. Cela peut générer des conflits dans les couples également : les femmes sont encore celles qui s'occupent le plus des enfants au quotidien alors elles multiplient les navettes au travail, aux clubs de sport, aux courses... Il y a aussi ceux qui ont acheté un pavillon et ne l'ont pas terminé : soit en raison de promoteurs pas corrects, soit parce qu'ils comptaient faire une partie des travaux eux-mêmes pour réduire les coûts. Mais les finitions tardent faute d'argent, de temps... Ils vivent donc dans une maison en chantier. Certains se retrouvent à ne plus partir en vacances, réduisent leurs loisirs...



Maisons individuelles dans un lotissement dans la commune de Thouré-sur-Loire (Loire-Atlantique). Archives Ouest-France / Franck Dubray

Après le Covid-19 et les confinements, une nouvelle population n'a-t-elle pas été attirée par les secteurs périurbains au-delà des banlieues ?

Il y a une gentrification dans les communes des secteurs périurbains. Notamment avec une population de cadres qui a la possibilité de télétravailler deux ou trois jours et qui y a trouvé refuge. Ils ne s'implantent pas en pleine campagne, mais dans des villes de 3 000 à 8 000 habitants avec commerces, collège, voire lycée. Certains quartiers pavillonnaires, même éloignés d'une métropole, se gentrifient souvent en fonction de la proximité du cadre naturel remarquable (lac, forêt...), un château, etc. Des maires l'ont bien compris et certains quartiers deviennent le lieu de vie de catégories sociales plus aisées.

Quelles sont les pistes pour concilier les aspirations des Français et les enjeux environnementaux et économiques ?

Les pouvoirs publics ont un rôle important à jouer. Notamment les collectivités territoriales. Il y a un travail d'éducation à mener en montrant qu'il existe d'autres modèles que celui du pavillon avec jardin tout autour. Aux Pays-Bas, en Belgique ou au Royaume-Uni, il y a beaucoup plus de maisons mitoyennes le long des rues. Un modèle moins gourmand en espace au sol. En Allemagne, il existe les « pavillons partagés » en copropriété : une famille vit au rez-de-chaussée et une autre à l'étage, avec accès indépendant, et elles partagent le jardin. Il peut y avoir des achats en commun : le barbecue, le trampoline, etc. Il est vrai que, parfois, le jardin est coupé en deux ça se passe mal. Autre modèle : construire quatre pavillons au centre d'une parcelle et la

diviser en petits jardins. Il y a aussi le phénomène Bimby (*Build in my backyard* – construire dans mon jardin) : dans un lotissement, les personnes qui vieillissent ne peuvent plus s'occuper de leur grand jardin ou elles ont besoin d'un apport en argent, alors elles vendent un morceau de leur parcelle pour que d'autres y construisent une maison. Les lotissements se densifient.



Jean-Marc Stébé, professeur d'études urbaines à l'Université de Lorraine (Nancy). DR Stébé

La densification de l'habitat est la solution la plus fréquente en ville et dans les Zac où les terrains vendus sont bien plus petits que ceux des décennies précédentes.

Oui, il faut densifier mais, attention, il y a deux types de densification : la douce et la dure. Il faut trouver un compromis entre pavillons et petits immeubles collectifs dans les « dents creuses » des villes. La situation n'est pas la même entre une commune de 500 habitants et une ville de 50 000 habitants. L'agence d'urbanisme parisienne, l'Apur, a publié une étude en 2023 sur le grand Paris. Elle a recensé que sur 420 000 pavillons, la moitié était végétalisée, c'est-à-dire avec un jardin. Elle met en garde : ce sont des zones

de fraîcheur et elles permettent aux eaux de s'écouler, il ne faut pas les perdre en construisant dans ces espaces. La puissance publique a un rôle à jouer en fixant des règles dans l'aménagement d'une Zac.

Propos recueillis par Marie TOUMIT.