



Les dossiers du
Canard
enchaîné

**"L'EUROPE, L'EUROPE, L'EUROPE" ...
ET LES EUROPÉENNES**

67 ANS DE DESSINS SANS FRONTIÈRES

10 PAGES SPÉCIALES

CRISE DU LOGEMENT

Périls en la demeure

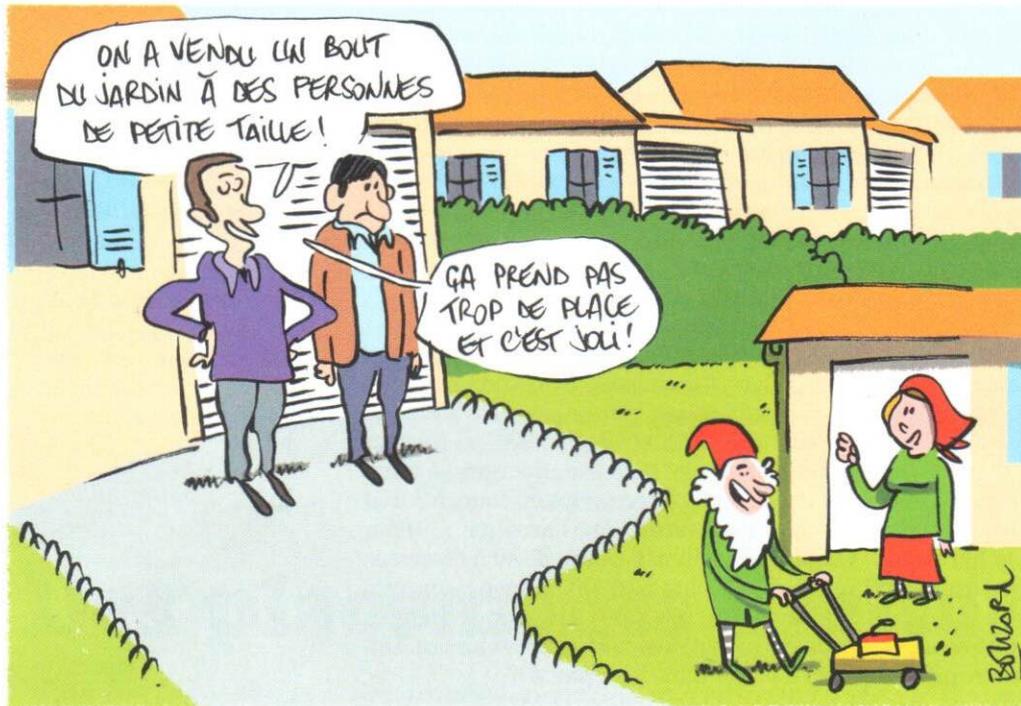




MAISON INDIVIDUELLE

Minute, pavillon !

*Il revient à la mode. Même le locataire de Matignon le promeut.
Un cauchemar pour ses ministres...*



RINGARD, le pavillon? Au contraire! Une étude de février 2023 montre que 84 % des familles raffolent de la maison individuelle avec jardin. Car elle en coche, des cases : un extérieur pour que s'épanouissent les enfants et le chien, un garage pour que la bagnole dorme à l'abri, des rues calmes, des voisins qui disposent exactement du même logement que soi. Rien qui dépasse. La promesse de barbecues entre amis, d'une pelouse à tondre et d'une vie familiale forcément épanouie, avec le trampoline qui a remplacé la balançoire. En février, le Premier ministre, qui sait lire les sondages, y est allé de sa déclaration d'amour : « *Oui, le pavillon fait partie du rêve français!* » Il a pourtant été rangé au musée des horreurs par plusieurs ministres du Logement macroniens...

La France compte plus de 20 millions de maisons individuelles abritant 66 % des Français. Bien sûr, elles ne sont pas toutes alignées dans des lotissements. Il n'empêche : de Martigues à Marcq-en-Barœul, de Brest à Mulhouse, elles lissent les fron-

tières régionales, les identités et les reliefs. Des territoires intimes sans vrai espace de rencontre où chacun vit peu ou prou la même existence, mais sans croiser personne d'autre que son voisin – et encore.

TENDANCE. Ces petits lieux si douillets, qui ne le sont pas pour la planète, sont gourmands en espace. « *Quand on construit une batterie de pavillons, il faut en réalité compter le double ou le triple de leur surface, car ils vont nécessiter des rocades, des parkings, des gares, etc.* », liste Jean-Marc Stébé, professeur à l'université de Lorraine et auteur du livre « *Le Pavillon – Une passion française* » (PUF). Ils ont aussi le défaut de vieillir en même temps que leurs propriétaires et de se transformer en passoires énergétiques au plus mauvais moment. « *J'ai vu des lotissements entiers peuplés de gens qui arrivent à l'âge de la retraite ou y sont depuis peu, analyse Stébé. Leurs revenus baissent soudain de moitié, et, dans le même temps, leur pavillon arrive à un âge où il doit être rénové. Il va y avoir un problème.* » Un problème sentimen-

De Martigues à Marcq-en-Barœul, de Brest à Mulhouse, les lotissements lissent les frontières régionales, les identités et les reliefs



Dans les années 70, la "chalandonnette" à 100 000 francs permet à 85 000 Français de devenir propriétaires

tal, car, la France et les pavillons, c'est une longue histoire. Après la Seconde Guerre mondiale, on estime à 8 millions le nombre de logements manquants. Il faut reconstruire, et vite. On bâtit les « grands ensembles ». A la fin des années soixante, Pompidou puis Giscard décrètent que les Français doivent devenir propriétaires. Un homme met en musique cette politique dopée aux prêts aidés: Albin Chalandon. Ministre de l'Équipement et du Logement – et grand copain du roi du béton Francis Bouygues, ça tombe bien –, il lance, en 1969, un concours portant son nom auprès des promoteurs de France. Objectif: permettre aux ménages à revenus faibles et intermédiaires d'accéder à la propriété. Résultat: 85 000 Français deviennent proprios d'une « chalandonnette » à 100 000 francs – mais, compte tenu de la piètre qualité, c'est cher payé.

Deux hommes d'affaires reniflent alors la tendance: Roger Boutteville et André Pux. A la tête des Maisons Phénix, ils vont bâtir des pavillons pour les autres et une fortune pour eux-mêmes grâce à un principe simple: des éléments préfabriqués en usine, notamment une structure en acier enrobée de béton qu'il suffit de livrer sur le chantier. Entre 1975 et 1981, environ 10 000 maisons Phénix sont ainsi édifiées chaque année. Et elles ont fait beaucoup de petits! Car, si le groupe a mis la clé sous la porte, on continue de construire des lotissements par pelletées. Le leader du marché (5 000 maisons

par an) est aujourd'hui Maisons France Confort, qui vend ses habitations sur catalogue à 120 000 euros en moyenne pour 90 m². Et la demande ne décroît pas. Or le « zéro artificialisation nette des sols » (loi ZAN) entrera en vigueur d'ici à 2050.

BARBECUES. Voilà donc une belle équation: comment concilier le souhait de la population d'avoir une maison individuelle tout en sachant qu'on ne peut plus agrandir les zones périurbaines? On peut imaginer des maisons individuelles mitoyennes, à l'anglaise. Autre option: construire un logement... au-dessus des pavillons, chacun disposant de son entrée. Ou vendre une partie de son terrain pour qu'y soit construite une petite maison. Vive la promiscuité! Pour des personnes âgées qui veulent faire des économies et avoir de la compagnie, ça se discute. Vu de l'hôtel Matignon, c'est le bonheur assuré. « Un potentiel sur lequel on peut investir, certifie Attal. Chaque mètre carré compte. Si 1 % des Français qui vivent en pavillon font cela, c'est un potentiel de 160 000 logements supplémentaires. » A votre bon cœur!

Densifier, densifier... Des entreprises occupent déjà ce marché du « Bimby » (« Build In My BackYard », « construire dans mon jardin »). « On n'a plus besoin d'avoir beaucoup de jardin, cet espace peut servir à d'autres », abonde le sociologue Jean Viard.

Et aux barbecues en commun? ●

Phénix ne renaîtra pas

LE 28 JUIN 2022, tout s'écroule pour près de 2 000 familles qui attendaient la livraison de leur pavillon Phénix. Refus d'un prêt garanti par l'Etat, soucis logistiques, hausse des prix de l'énergie et des matières premières... Le groupe Geoxia, propriétaire de l'ex-numéro un historique de la construction individuelle (10 000 lancements de chantier par an dans les périodes fastes), arrête toutes ses grues du jour au lendemain.

C'est la fin d'un modèle de construction béton-acier né en 1946, breveté en 1969, et

même labélisé par EDF, qui symbolisait la maison individuelle accessible à tous, ou presque, dans une époque de croissance continue.

Prévue par la loi de 1990, la garantie d'achèvement dans les délais – assortie de pénalités de retard élevées (1% du prix de la maison par mois) – a permis la reprise des travaux par d'autres constructeurs. Pour ceux qui ont choisi l'indemnisation financière, Bercy a fait débloquer une cinquantaine de millions d'euros via le Comité interministériel de restructuration industrielle. Ça aide.



Les deux tiers des dossiers ont été réglés en l'espace de dix-huit mois, et les chantiers les plus problématiques devraient être achevés fin

2024. A condition que les malfaçons ne fassent pas de mauvaises manières supplémentaires aux futurs propriétaires...



Trop de petites maisons dans la prairie

ENTRE 2009 et 2022, l'habitat a représenté 65 % des nouvelles artificialisations, destinées, en quasi-totalité, aux maisons individuelles. Chaque année, près de 25 000 ha de sols naturels et agricoles sont ainsi engloutis dans le béton. La taille d'un département comme la Seine-Saint-Denis ou de la ville de Marseille ! Et qu'on ne s'y trompe pas : les jolis arbres d'ornement et les pelouses tondues à ras sont des déserts pour la biodiversité.

Plus rapide et moins chère, la construction d'une maison neuve nécessite au minimum 40 fois plus de matériaux qu'il n'en faut pour rénover une ancienne, estime l'Agence de la transition écologique (Ademe).

Les logements collectifs bénéficient d'importantes économies d'échelle (un seul toit, une seule dalle de fondation, etc.), mais le logement individuel, lui, n'en permet aucune. Sans compter que les maisons ne cessent de s'agrandir : si, en France, la surface moyenne des logements est passée de 77 à 90 m² entre 1978 et 2023, c'est du seul fait des maisons individuelles, qui atteignent aujourd'hui 112 m² en moyenne (contre 63 m², stable, pour les appartements).

De plus, il faut chauffer et éclairer tout cela. Les maisons individuelles, qui représentent 56 % du parc de logements et abritent les deux tiers de la population française, affichent de

moins bonnes performances énergétiques que le collectif. La moitié sont notées E, F ou G (les pires scores en la matière), alors que ces mauvaises lettres ne sanctionnent « que » 35 % des appartements. De quoi pomper l'air...

Sans compter la bagnole dans le garage, que 89 % des ruraux et 87 % des périurbains utilisent pour aller travailler, selon un sondage réalisé par Vinci Autoroutes. Résultat : « Avec l'envolée des prix de l'énergie, le rêve s'est transformé en cauchemar pour beaucoup de concitoyens », constate l'élu écologiste et vice-président de l'agglomération de Blois, Nicolas Orgelet.

Un cauchemar en gilet jaune...