



ET MOI...

ACHETER SA MAISON : UN RÊVE CONTRE VENTS ET MARÉES

Fluctuat nec mergitur. Inébranlable, la maison reste l'objectif ultime de la grande majorité des aspirants à la propriété. En dépit des contraintes, des désillusions et d'une politique peu favorable à la construction, le pavillon résiste, s'adapte et évolue.

Par Eugénie Deloire

Le mythe de la maison individuelle a la peau dure. Ni l'écoanxiété, ni la hausse des prix de la construction, ni les tensions sur le pouvoir d'achat immobilier n'ont eu raison d'un rêve partagé par 84% des Français en 2025 : devenir propriétaire d'une maison. Souvent décriée, la France pavillonnaire et périphérique, parfois catégorisée de « France moche », résiste à tous les jugements et préjugés. Mieux, elle continue de s'ériger comme mode de vie.

« Le modèle français du pavillon avec jardin,

qui a émergé après la Seconde Guerre mondiale, s'inscrit dans un temps long. Il a été ravivé durant la crise sanitaire, grâce à la mise en place du télétravail, ainsi qu'au développement des réseaux de transports interrégionaux », observe José Bardaji, directeur études et prospective du groupe BPCE.

Avec 136 000 maisons vendues en 2024, contre 258 000 en 2019, le marché a subi une inflexion liée à l'inflation et à une baisse de l'offre neuve, mais qui ne reflète pas le désir toujours vivace des aspirants à la propriété. Et cela concerne aussi les plus jeunes. « On a beau pointer du doigt les questions du coût de l'énergie, de l'usage de la voiture ou de l'artificialisation des sols que ce type d'habitat individuel soulève – des thématiques qui préoccupent beaucoup les moins de 35 ans –, les ménages qui en ont les moyens privilégieront toujours la maison avec jardin », ajoute le directeur.

« L'ACCOMPLISSEMENT FINAL »

Pour Thibaut, trentenaire francilien résidant depuis cinq ans à Aix-en-Provence, l'achat d'une maison avec terrain et piscine relève du « projet ultime » et de « l'accomplissement final » : « La maison de mes rêves est celle où je pourrai construire ma vie de famille », résume-t-il. Un cadre idéal qui lui évoque l'espace et la liberté que l'urbanité ne semble pas – ou plus – offrir.

« La maison répond au besoin fondamental d'avoir son chez-soi, sans être tributaire de ses voisins, et représente le nid rêvé d'une majorité de primo-accédants », confirme Éric Allouche, directeur général d'Era Immobilier. Il constate, toutefois, qu'elle elle est devenue un privilège. « Après des mois d'inflation, le prix est le critère numéro 1 pour les Français. Les récentes baisses n'ont pas encore permis d'effacer les hausses de

ces dernières années, notamment après le Covid », explique Brice Cardì, président du réseau L'Adresse. Avec un budget moyen de 300 000 euros pour une maison d'environ 100 m², terrain et frais de notaires inclus, le profil des acquéreurs a, en effet, évolué. *« Les jeunes parents, qui composaient 90% des primo-accédants avant les années 2000, représentent aujourd'hui 55% de nos clients. Ils ont cédé du terrain aux quadragénaires disposant d'un apport plus important »*, précise Loïc Vandromme, directeur général du constructeur Hexaom.

Si les acheteurs changent, l'habitat aussi se transforme. En ligne avec l'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN), le concept du lotissement et des maisons sur catalogue a fait long feu. *« Il devient de plus en plus compliqué de trouver du foncier et les logements ont perdu en surface. Alors que la maison type affichait une surface moyenne de 90 à 100 m², le marché se divise désormais en trois segments : moins de 90 m², 80-110 m² et plus de 100 m². Cette pluralité d'habitats reflète la diversité des familles »*, note Loïc Vandromme.

Les nouveaux programmes prévoient, dès la conception, une possibilité de créer des extensions. *« Dans un lotissement à proximité d'un aéroport, nous avons proposé aux propriétaires qui le souhaitent de construire un garage pour abriter leur avion de tourisme »*, remarque Loïc Vandromme. Plus cher à l'achat que l'ancien, l'immobilier neuf offre, en contrepartie, la promesse d'une fabrication sur mesure. *« Les propriétaires partent d'une toile vierge pour créer la maison de leur rêve, avec les matériaux et la configuration de leur choix »*, indique Eric Allouche.

En dépit de ses atouts (absence de travaux, taux réduit de TVA, garantie décennale, etc.), le secteur de la construction a été mis à mal par la remontée des taux d'intérêt et la flambée des prix des matériaux. Il est, de plus, dans le viseur d'une partie de la classe politique, plus encline à promouvoir l'habitat collectif. En octobre 2021, Emmanuelle Wargon, alors ministre chargée du Logement, avait qualifié le modèle du pavillon avec jardin de *« non-sens écologique, économique et social »*, avant de revenir sur ses propos devant la levée de boucliers des constructeurs. Mais le ton était donné. La suppression du dispositif Pinel le 31 décembre 2024 a brutalement freiné le marché. Au deuxième trimestre 2025, les ventes de logements neufs ont chuté de 16,6% et le nombre d'investisseurs particuliers a reculé de 52,2% en trois mois, selon la Fédération des

promoteurs immobiliers.

« L'administration veut réduire la surface des terrains à bâtir, mais la taille du jardin est un critère déterminant dans la vente d'une maison neuve, si ce n'est rédhibitoire », soulève Norbert Fanchon, président du groupe Gambetta. La densification des zones urbaines a, en outre, entraîné une raréfaction des programmes neufs en périphérie. *« D'une centaine de maisons par an, nous n'en vendons plus qu'une trentaine »*, déplore le président. L'éligibilité des maisons au prêt à taux zéro, suspendue le 1^{er} janvier 2024, puis remise en vigueur le 1^{er} avril 2025, devrait redonner du souffle au secteur.

L'avenir de la maison ne se joue donc plus dans le neuf. Le parc résidentiel français privé et ses 25 millions de logements anciens, dont 56% de maisons, sont un terrain de jeu assez vaste pour trouver la perle rare, à des prix compétitifs. Surtout si l'on est prêt à se lancer dans des travaux. *« Un logement considéré comme vétuste sur le plan énergétique peut afficher une décote de prix de 10% à 20% et parfois plus, selon son emplacement »*, souligne José Bardaji. Avec 10 millions de passoires thermiques (logements étiquetés E, F ou G au DPE) recensées sur le territoire, les opportunités ne manquent pas.

« Le marché de la rénovation a pris le relais de la construction : la maison idéale existe déjà, elle est à rénover », estime José Bardaji. Afin d'accompagner les propriétaires dans la rénovation énergétique, le groupe BPCE propose un crédit à impact assorti d'un taux d'emprunt minoré pour les travaux améliorant la performance énergétique. Des offres qui facilitent l'acte d'achat. *« Un couple de chirurgiens vient de quitter son T4 au Kremlin-Bicêtre pour s'acheter une maison à Villejuif. Cette belle demeure d'une surface de 108 m², dotée d'une véranda, d'un jardin et d'un poêle à bois, avec tout le charme de l'ancien, s'est vendue 650 000 euros, auxquels s'ajoute une enveloppe de 50 000 euros pour les travaux »*, raconte Hanane Zineddaine, directrice de l'agence L'Adresse de Villejuif.

L'EXTÉRIEUR, L'AUTRE PIÈCE DE L'HABITAT

Rien ne semble arrêter les acquéreurs en quête de maison. *« Ce profil d'acheteurs est capable d'accepter de nombreux sacrifices pour avoir une piscine, un bout de terrain et un barbecue »*, affirme Julien Haussy, PDG du réseau Espaces Atypiques. Ce spécialiste du coup de cœur immobilier a pu, au fil des ans, identifier quelques points communs entre tous ces propriétaires. *« Le Graal est l'absence de vis-à-vis,*

associée à un espace extérieur», analyse-t-il.

Pour les anciens locataires échaudés par des années d'habitat collectif, ne plus avoir à supporter la présence de voisins est donc la première motivation à s'installer dans une maison. «*La France a subi un urbanisme incontrôlé durant ces vingt dernières années, qui a fait fuir des ménages allergiques à la verticalité et la densification*», soutient Julien Haussy.

Indissociable de l'habitat, le jardin est une affirmation du territoire conquis. «*80% des particuliers qui recherchent un pavillon le souhaitent au milieu de leur parcelle*», décrit le sociologue Jean-Marc Stébé, professeur émérite de l'université de Lorraine et membre du Laboratoire Tetras (Territoires, Travail, Âges et Santé). Hautement symbolique, le terrain qui entoure la maison est considéré comme «*la cinquième pièce de l'habitat*», selon Pascal Dreyer, coordinateur scientifique du réseau de recherches Leroy Merlin Source, créé en 2005.

Assurant la liaison entre l'extérieur (le social) et l'intérieur (l'intime), le jardin peut, par exemple, accueillir une dépendance qui servira de chambre d'amis, de studio ou de pièce «en plus» pour y installer un bureau, un atelier ou un garage. Il est également un protecteur de la biodiversité, négligé par les pouvoirs publics. Ces potentiels îlots de fraîcheur ont, en effet, perdu en superficie: un jardin moyen mesure aujourd'hui 700 m², contre 1000 à 1500 m² il y a vingt ans. «*Les espaces végétaux extérieurs restent des angles morts du périurbain français, alors même qu'ils participent à la lutte contre le réchauffement climatique*», défend Pascal Dreyer.

Du pavillon de banlieue à la création d'architecte, la maison continue de figurer en tête des «signes extérieurs de richesse», devant la voiture ou la montre de luxe. «*Dès les années 1960, plusieurs politiques ont été mises en place pour encourager le développement de la maison individuelle et nourrir le désir des familles de s'installer à proximité des villes. Ce mouvement a donné naissance au périurbain*», relate Matthieu Gateau, sociologue et maître de conférences à l'université de Bourgogne.

Au sein de ces espaces pavillonnaires, une hiérarchie de classe s'est progressivement établie. «*La maison avec jardin est associée à la classe moyenne. Un jardin très bien entretenu, un portail travaillé, la présence de colonnes ou d'une piscine cachée derrière la haie sont autant de détails qui traduisent la position sociale des habitants*», détaille le sociologue. Certains ensembles résidentiels fermés jouent même

la carte des Gated Communities américaines: des quartiers enclos et sécurisés interdits aux non-résidents, composés de villas haut de gamme et réservés aux CSP+.

Dans son ouvrage coécrit avec Hervé Marchal, *Le Pavillon, une passion française*, qui interroge des habitants de banlieues de Nancy, Dijon ou Strasbourg, Jean-Marc Stébé donne l'exemple de lotissements «gentrifiés», qui se sont «boboisés» pour atteindre des prix au mètre carré comparables à ceux pratiqués dans les villes. A contrario, les maisons isolées, en zone rurale, non ou mal desservies par les transports collectifs ou axes routiers, se dévaluent. Soucieuses de ne pas exclure les classes moyennes du logement individuel, des communes périurbaines de la Côte-d'Or, telles que Genlis ou Gevrey-Chambertin, ont proposé des quartiers pavillonnaires à prix modérés. «*Mises en vente entre 200 000 et 300 000 euros, ces maisons sont parties comme des petits pains*», commente Matthieu Gateau, saluant le volontarisme de ces territoires.

UN TOTEM FAMILIAL

Si le prix est le premier critère d'achat pour 75% des Français, le rêve de maison relève du fantasme, autant que de la construction mentale. «*Elle est perçue comme un cocon protecteur contre le monde extérieur*», avance Matthieu Gateau. Valeur refuge contre les aléas de la vie (perte d'emploi, maladie, accident...), l'achat d'une maison est le premier stade de la constitution d'un patrimoine transmissible. «*La pierre est un investissement pour l'avenir, doublé d'un supplément d'âme. Elle apporte un modèle stable auquel se rattacher, tout en véhiculant des valeurs humaines fortes*», poursuit le sociologue. Liée à nos représentations, fruits de souvenirs et sensations vécues, la maison fait ainsi figure de «totem familial».

Frédéric, citadin pur jus, qui a vécu, entre ses deux sœurs et ses parents, dans un grand appartement en rez-de-jardin à Paris, n'a jamais souffert du manque d'espace. Il admet, cependant, associer la maison à la notion de foyer et la considère «*propice à la vie de famille*». Un point de vue que partage l'architecte Delphine Aboulker: «*La maison reste la clé de la réussite familiale et personnelle, toutes catégories sociales, époques et générations confondues.*»

Du rêve à la réalité, le pas est parfois difficile à franchir. La facture d'énergie, le prêt à 

rembourser, ou des travaux qui n'en finissent pas sont autant de facteurs de désillusion qui peuvent tourner au cauchemar. *« Avant d'acheter, il est bon de ne pas négliger les contraintes d'une maison : des distances plus longues entre le domicile et le travail, un entretien régulier et des nuisances qui, non identifiées au départ, peuvent devenir catastrophiques »*, alerte Julien Haussy. Comme, par exemple, des sols argileux, qui *« en cas de sécheresse ou d'apport massif d'eau, sont susceptibles de fragiliser les constructions et provoquer des fissures »*. Il préconise enfin aux urbains d'être un minimum bricoleurs. *« Quand on vit en appartement, on sous-estime le travail qu'implique une maison. Si c'était à refaire, je diviserais par deux la surface de mon jardin, tant cela demande du temps et de l'énergie »*, concède Hanane Zineddaine, propriétaire en première couronne francilienne.

Aux tâches récurrentes, s'ajoute la spécificité de chaque territoire. Les façades maritimes posent ainsi la question du retrait du trait de côte, qui condamne à terme les maisons « pieds dans l'eau », ou encore les « zones blanches », sans aucune couverture Internet, qui compliquent la vie à la campagne.

Plus insidieux, la cité pavillonnaire pénalise surtout les femmes qui perdent en autonomie, en indépendance et en qualité de vie. *« Entre le coût du logement, de l'essence et de la nounou pour garder les enfants, les jeunes mères se retrouvent souvent au foyer »*, pointe Pascal Dreyer. Au cours de ses rencontres avec des propriétaires de la région Grand Est, Jean-Marc Stébé a été le témoin de tensions au sein des couples. *« De façon générale, ce sont les femmes qui font les trajets vers la ville la plus proche. Certaines préfèrent même travailler le mercredi ou le samedi plutôt que de servir de taxi pour leurs enfants »*, évoque-t-il. Il constate qu'au moment de l'achat, *« les maris sont très motivés pour faire les travaux le week-end et pendant les vacances »*. Puis le budget dérape, la fatigue de la semaine s'accumule et le chantier s'éternise. *« Les femmes n'en peuvent plus d'avoir une salle de bains inachevée ou une chambre parentale en friche. La maison devient alors un point de dissensions »*, établit-il. Ce désenchantement se trouve en partie à l'origine du mouvement des gilets jaunes. La taxe carbone prévoyant la hausse du prix de l'essence a été le déclencheur de la colère d'une population qui s'est sentie déclassée.

Face à l'urgence climatique et aux nombreuses critiques qui ciblent le pavillon, le modèle se réinvente, intégrant toutes

les innovations de l'habitat écologique. Le développeur immobilier MA a récemment commercialisé sept maisons forestières sur le Domaine de Bramefaon à Barbizon (77). Baptisé La Lisière, ce programme d'habitat individuel groupé, sous le régime de la copropriété, propose des espaces et services collectifs – une piscine extérieure et un potager partagés –, tout en assurant la quiétude des propriétaires.

« Nous voulions construire des maisons en bois totalement intégrées dans la forêt et recréer un écosystème local entre les habitats individuels et les parties communes », expose Justine Culioli, fondatrice de MA. Ces constructions, 100% en ossature bois et matériaux biosourcés, conçues selon les principes bioclimatiques, affichent des performances thermiques remarquables. À 7500 euros du mètre carré, elles s'adressent à une clientèle parisienne aisée, en quête de nature sans isolement. Pour l'anecdote, l'actrice Natalie Portman a visité les lieux (mais pas acheté).

Rien d'étonnant, d'après Élodie Bitsindou, docteure en histoire de l'architecture contemporaine, car ces nouveaux écoquartiers ne sont pas sans rappeler les villages Levitt, version française du concept américain du pavillon de banlieue, inventé par le promoteur Levitt & Sons. *« L'éloignement résidentiel, l'implantation en lisière de forêt, la piscine et les espaces verts communs sont des traits communs à ces villages. À l'époque, ils associaient déjà le retour à la nature et l'aura de modernité et, en conséquence, attiraient des célébrités, comme le comédien Pierre Tornade »*, s'amuse-t-elle.

RETOUR EN GRÂCE DU LOTISSEMENT

« Les lotissements possèdent de nombreux atouts : ils avaient anticipé la mutualisation des services et des équipements, la mobilité douce, avec la mise en place de réseaux de chemins piétonniers et de pistes cyclables, ainsi que la naturalisation des espaces collectifs », argue Élodie Bitsindou. Des ressources écologiques sur lesquelles il est possible de capitaliser pour construire la ville de demain. La mise en commun des parcelles, dans une optique de sobriété foncière, est une autre piste empruntée par nos voisins allemands, suédois et norvégiens. *« Ces pays ont fait évoluer le modèle pavillonnaire en concevant des habitations "en bande" ou surélevées, relève Jean-Marc Stébé. Le lopin de terre partagé sur la longueur du bâti va créer du lien entre les gens. »*

Selon Hexaom, 60% de ses constructions sont issues d'une division de terrain. En outre, afin de rendre ces habitats plus « écolo-compatibles » et

de réduire les temps de transport (donc les émissions carbone), l'idée de les rapprocher des villes germe au sein des communes. « *Les municipalités ont pris conscience que les entrées de villes et les friches industrielles présentaient des atouts en termes de proximité. Elles redessinent l'urbanisme de ces espaces en y intégrant de la mixité: des services, du commerce, du logement collectif et individuel* », constate Jean-Marc Stébé.

Dans ce sens, la métropole d'Annecy a lancé la construction d'immeubles collectifs et de 105 maisons. Le projet de requalification de la ZAC Kennedy, sur l'entrée sud de Chenôve, à Dijon, prévoit, quant à lui, la création de 70 à 80 maisons individuelles, assurant une transition douce vers les zones pavillonnaires existantes.

Enfin, la maison de ville, souvent dépourvue de jardin, retrouve ses lettres de noblesse, apportant un compromis entre le besoin de centralité des actifs et les avantages de l'habitat individuel. Anthony Koenig, chef de projet urbanisme à Joinville (Haute-Marne), pilote une opération de réhabilitation d'environ 400 maisons dégradées et vacantes. Mené depuis une dizaine d'années, ce travail vise à lutter contre l'étalement urbain et à redynamiser un centre-ville fragilisé. « *Nous utilisons tous les leviers possibles pour porter ces projets: subventions à la réhabilitation, défiscalisation, expropriation des bâtis en déshérence et appel à des grands bailleurs privés et publics* », détaille Anthony Koenig. La commune propose aux nouveaux propriétaires des aides à la restauration du patrimoine. Résultat: toutes les maisons qui ont fait l'objet de travaux sont désormais habitées. « *Ce succès est lié à l'existence d'une politique globale de réhabilitation du bâti, de revitalisation des activités et d'aides aux acquéreurs* », estime-t-il, assurant que la maison de ville, sous réserve d'adaptation, a toute sa place dans une politique du logement inclusive et écoresponsable. ●

Pour illustrer ce dossier, nous avons sélectionné le travail du photographe Jean Noviel, une série intitulée « *La norme et le commandement* », réalisée entre 2015 et 2017. Le thème central en est premier lotissement à l'américaine, conçu par Levitt & Sons au Mesnil-Saint-Denis (Yvelines) en 1965.



des particuliers qui recherchent un pavillon le souhaitent au milieu d'une parcelle de terrain.

Plus d'infos sur lesechos.fr/weekend

LE JARDIN, DE PROLONGEMENT DE LA MAISON À ESPACE NATUREL

Docteure en histoire de l'architecture contemporaine, Élodie Bitsindou a fait du pavillon son objet d'étude et comparé les modèles américain et français. « Il y a eu une transformation dans la pratique du jardin en France. Dans les années 1960-70, il était traité à l'américaine, avec gazon décoratif, et perçu comme un prolongement de la maison », relate-t-elle. Depuis plusieurs années, les propriétaires exploitent pleinement les richesses d'un terrain pour y cultiver un verger ou un potager, tout comme les concepteurs de lotissements prévoient la réintroduction du végétal dans des

espaces partagés. « Les jardins étant déclarés inconstructibles dans les PLU des ensembles pavillonnaires, ce cadre de vie particulier a été préservé », souligne Élodie Bitsindou. Pour Delphine Aboulker, architecte et directrice adjointe de l'École de Chaillot, « le jardin est une source de créativité ». Dans son ouvrage *Maisons rêvées*, elle met en avant de nombreux projets architecturaux où l'habitat et la nature ne font qu'un, à l'image de la maison terrier, surmontée d'un toit-terrasse végétalisé et qui se fond dans le dénivelé du terrain, ou la maison camouflée, incrustée à flanc de colline, dans le causse de Gramat.

DE LA «CABANE PRIMITIVE» AU SOCLE DE L'INTERGÉNÉRATIONNEL

Lieu de construction de l'identité familiale, la maison est un fondement anthropologique commun à toutes les civilisations. Leroy Merlin Source, qui regroupe une centaine de chercheurs et architectes, étudie la symbolique de l'habité. « Les premiers dessins d'enfants représentent toujours une maison. C'est le premier objet ancré dans l'imaginaire », explique Pascal Dreyer, coordinateur scientifique de Leroy Merlin Source, citant Marc-Antoine Laugier qui, dans son *Essai sur l'architecture* publié en 1753, fut le premier à formuler la notion de « cabane primitive » comme point de départ de l'architecture. « Cette théorie fait référence au mythe d'Adam et Ève qui, chassés du Paradis, construisirent une cabane pour s'abriter : le premier

acte créateur de l'homme après sa chute », souligne-t-il. Au-delà de l'image biblique, la maison s'est matérialisée dans l'habitat en dur, accueillant plusieurs générations. « Historiquement, la maisonnée réunissait autour du maître de maison et de sa femme, les descendants et ascendants, jusqu'aux ouvriers agricoles. Aujourd'hui, même les familles éclatées entre plusieurs fratries ou monoparentales rêvent d'une maison remplie d'enfants et de leurs grands-parents. » Hanane Zineddaine, directrice de l'agence L'Adresse de Villejuif, confirme : « Lorsque les jeunes achètent une maison à rénover, ce sont les parents qui viennent valider l'achat et sécuriser les travaux auprès d'un entrepreneur. » La maison reste le socle de l'intergénérationnel.



Photographie : Jean Noviel

Extrait de la série
« La norme et le
commandement ».
Dans ce lotissement
de 510 maisons, le
promoteur impose
un cahier des
charges contraignant
sur l'entretien du
bâti comme des
espaces verts : « Tout
propriétaire est
tenu d'assurer la
bonne santé de ses
plantations »,
peut-on lire à
l'article 11.



JEAN NOVIEL



Extrait de la série
«La norme et le
commandement».
Jean Noviel s'est
interrogé sur la
question du «vivre
ensemble» cher à
William Levitt, dont
le règlement *«est
aujourd'hui encore
respecté par tous
les habitants»*.
*«De cette gestion
rigoureuse du
patrimoine
individuel dépend
toute l'harmonie
du patrimoine
collectif»*, souligne
le photographe.



JEAN NOVEL

Extrait de la série
« La norme et le
commandement ».
En 2017, les
Rencontres de la
photographie d'Arles
ont mis en avant le
travail de Jean
Noviel, à l'occasion
d'une exposition
collective intitulée
« Levitt France,
une utopie
pavillonnaire ».



Extrait de la série
« La norme et le
commandement ».
Explorant certains
thèmes récurrents
comme la mémoire,
la disparition, l'exil
ou la transformation
des territoires,
le travail de Jean
Noviel a fait l'objet
de plusieurs
distinctions (SFR
Jeunes talents,
Fisheye Magazine,
Quinzaine
photographique
nantaise, Prix de
Pierrevert...)