

administration_

REVUE DE L'ADMINISTRATION TERRITORIALE DE L'ETAT



Quartier Pissevin à Nîmes

© Wikimedia Commons

SORTIR LE LOGEMENT DE LA CRISE



Logements à Magnanville (78)

ACP

ASSOCIATION DU CORPS PRÉFECTORAL
& DES HAUTS FONCTIONNAIRES DU MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR



administration

Directeur de la publication :
Pierre-André DURAND
Directeur délégué de la Revue :
Jean GODFROID

Comité de rédaction :
M. AUBOUIN
A. AZAM-PRADEILLES
B. BENAÏCHE
C. de BOISDEFFRE
F. BURDEYRON
G. CAZANAVE
D. CULTIAUX
E. FREYSSSELINARD
A.M. HELLEISEN
G. LEMAIRE
F. MARZORATI
F. PHILIZOT
E. SACHER
J.F. SEILLER
R. SILHOL
E. STAHLBERGER
F. TAINURIER
J.M. VAN HUFFEL
M. WATIN-AUGOUARD

Secrétaire de Rédaction :
Jérôme de MAINDREVILLE
11 rue des Saussaies
75008 Paris
Tél. : 01 49 27 30 38
revue.administration@interieur.gouv.fr

Editeur délégué :
OPAS
BP 306 - 75525 Paris Cedex 11
Tél. : 01 49 77 49 00
contact@revue-adm.fr

Editeur du groupe OPAS :
dir@opas.fr

Graphiste : Thierry GALLIER
editionsmaxiness@free.fr

Revue inscrite à la Commission
Administrative Paritaire des
Publications et Agence de Presse
sous le N° 0129 G 82924

Éditée par l'ACPHFM

Photographies :
© Crédits photos DR pour toutes les
photos de cette revue : Adobe Stock

ISSN 02 23 - 5439

Imprimeur : U.E

Ce numéro comporte 1 supplément :
- Vie de l'association

● Éditorial

3 Par Jean GODFROID et Michel AUBOUIN

● 4 Vous nous écrivez !

● DOSSIER

7 Préface : compte rendu du Conseil des ministres du 24 juin 2026

Une crise qui dure, état des lieux

Analyse globale

8 Crise du logement : mises en perspectives et spécificités du moment,
par **Bernard COLOOS**

11 Un ouvrage de référence : Le Logement : enjeux, crises et mutations.
Un tour d'horizon, par **François ROCHON**

14 Le compte du logement, par **Gilles CAZANAVE**

17 La crise du logement en Europe, les réponses des institutions européennes

19 Malgré une politique volontariste en faveur des locataires, la crise du logement
existe aussi à Berlin, par **Arnaud SCHOTT**

22 Logement neuf : sortir enfin de la France du renoncement,
par **Didier BELLIER-GANIERE**

25 Refaire de la propriété une promesse pour les classes moyennes,
par **Erwan LE BRASIDEC**

28 Cabanisation : pour des politiques sur mesure, par **Max ROUSSEAU**

Dans les territoires

31 Le logement, un domaine aux enjeux territoriaux multiples et différents,
par **François PHILIZOT**

35 Le recul de la location privée à Paris : une évolution sur longue période,
par **Fabrice LENGART** et **Isabelle KABLA-LANGLOIS**

39 Logement et natalité : l'impact du blocage du marché immobilier sur la
démographie française, par **Bertrand MOINE**

L'accès au locatif et à la propriété de plus en plus difficile : quelles en sont les causes ?

Le marché locatif privé ne fonctionne plus

41 Le malaise des propriétaires bailleurs : les contraintes qui fragilisent le logement
locatif et les solutions proposées par la FDPCI, par **Denis LAPOTRE**

44 Le logement : sortir enfin du déni, par **Loïc CANTIN**

47 Accession à la propriété : sortir du seul réflexe de solvabilisation,
par **David ROTTMANN**

Le logement social, un modèle qui ne s'est pas renouvelé

50 Le logement social face aux mutations sociales : qui loge-t-on aujourd'hui ?,
par **Christophe BELLEGO** et **Thierry ASSELIN**

53 Logement social collectif et pavillon individuel, deux modèles des années
soixante devenus anachroniques, par **Michel AUBOUIN**

Le coût du logement a dérapé

56 Transition énergétique : les prix de l'immobilier en question,
par **Vincent RENARD** et **Eric LAGANDRE**

Comment rendre le logement abordable ?

Mesures au plan national

60 Le dispositif « Relance Logement », un levier au service d'une stratégie globale
de soutien au logement, par **Damien BOTTEGHI**



- 63 Le logement, ardente obligation, par **Gilles CARREZ**
- 66 Le rôle des associations dans l'accès au logement, par **Alain REGNIER**
- 69 Le bail réel solidaire à Paris, par **Sophie LECOQ**
- 71 Un habitat nommé désir : le pavillon avec jardin, par **Jean-Marc STEBE**
- 74 Le logement, clé de voûte de la cohésion sociale et territoriale, par **Pierre MADEC**

Mesures au plan local

- 77 Les maires face à dix ans de réformes du logement, par **Cyril POY**
- 80 La transformation des bureaux obsolètes en logements : entre évidence et complexité, par **Ludovic DELAISSE**

Mesures catégorielles

- 83 Action Logement, un levier stratégique au service de l'emploi, de la cohésion sociale et de l'attractivité des territoires, par **Nadia BOUYER**
- 86 FenêtréA crée un lotissement de 41 maisons à Beignon pour faciliter le logement de ses salariés, par **Dominique LAMBALLE**
- 88 Le coliving, ou comment refaire de l'offre locative sans construire, par **Manuel RAVIER**

● **Hommage**

- 92 Hommage à Cyrille SCHOTT, préfet de région honoraire (1950-2026), par **Didier CULTIAUX**

● **Métier préfectoral**

- 93 Introduction à la table ronde à l'occasion de l'assemblée générale de l'ACPHFMI du 18 décembre 2025, par **Eric FREYSSELINARD**
- 94 Courrier au Premier ministre : le nouveau régime de responsabilité du gestionnaire public, par **Pierre-André DURAND**
- 98 L'innovation au cœur du ministère de l'intérieur : lorsque les acteurs du terrain réinventent le service public

● **101 Recensions**

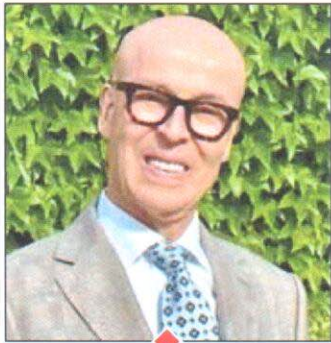
- Par **Jean-François SEILLER**, préfet honoraire
- Par **Bruno BLAISE**, ingénieur ETP
- Par **Robert KORB**, conseiller maître honoraire à la Cour des comptes
- Par **Roger SILHOL**, préfet honoraire

● **Regards extérieurs**

- 107 La 6^{ème} mission de l'Enseignement Agricole : un levier territorial au service de la souveraineté alimentaire et de l'attractivité des territoires, par **Damien BLANCHARD**
- 108 Les économistes de la construction : garants de la maîtrise des coûts et partenaires essentiels de la mise en œuvre des projets d'aménagement du territoire, par **Franck DESSEMON**

Un habitat nommé désir : le pavillon avec jardin

Au cœur des souhaits de mode de vie des Français, le pavillon occupe une place particulière. Cet article constitue un compte rendu de l'ouvrage d'Hervé Marchal et de Jean-Marc Stébé, *Le Pavillon, une passion française*, publié aux PUF en février 2023.



Jean-Marc STÉBÉ,
professeur émérite de l'université
de Lorraine (Laboratoire de sociologie
TETRAS, Nancy)

> EN RESUMÉ : La maison individuelle incarne depuis fort longtemps l'idéal résidentiel pour nombre de Français. On en compte aujourd'hui 21 millions en France sur un total de 38,5 millions de logements. En dépit des discours dénonçant l'étalement urbain, la défiguration des villages, la dénaturaion des paysages, l'artificialisation des sols ou l'omniprésence de l'automobile et des infrastructures qui l'accompagnent, cette passion française pour le pavillon avec jardin est loin d'être remise en cause. Si de nombreuses familles françaises résident dans une maison individuelle, il n'en demeure pas moins qu'elles n'habitent pas toutes de la même façon : toutes les maisons ne se valent pas, et les habitants des pavillons sont loin de tous connaître la même condition tant il est possible de repérer des disparités sociales, culturelles, économiques, politiques, territoriales.

Au cours des confinements successifs liés à la pandémie de COVID-19, les habitants des villes enviaient ceux de la France pavillonnaire qui, bien à l'abri derrière leurs palissades, jouissaient d'espace pour vivre, s'isoler, travailler, bricoler, se reposer, et bénéficiaient d'un jardin pour respirer, jardiner, se dépenser et déjeuner sur l'herbe. La crise sanitaire des années 2020-2021 n'a fait que mettre en exergue ce que beaucoup n'osaient s'avouer : le pavillon avec jardin, loin du bruit de la ville, fait toujours rêver, même s'il est régulièrement accusé d'avoir défiguré les paysages, artificialisé les terres arables et entraîné pollution et gaz à effets de serre, en raison de la nécessité de disposer d'une automobile pour rejoindre les centralités urbaines disposant des aménités.

Toutes les enquêtes sur les aspirations de la population en termes de logement le montrent depuis près de quatre-vingts ans : la maison individuelle avec jardin à la fois potager et aire d'agrément constitue l'habitat idéal. Les Françaises et les Français préfèrent un pavillon au milieu d'une parcelle, sans mitoyenneté, afin « de faire le tour du propriétaire » plutôt qu'un logement dans un immeuble collectif avec des voisins trop proches. Ils désirent ce mode d'habitation à plus de 75 % ; un souhait qui se confirme depuis 1947¹. En effet, les derniers sondages ne démentent pas cette statistique : 1/ le sondage réalisé par l'Institut Kantar en juin 2022 pour *La Fabrique de la cité*² révèle toujours une préférence de huit Français sur dix pour

vivre, dans une maison individuelle, et 2/ le baromètre IFOP-FFCMI³ dévoile qu'en 2025, plus de 80 % des personnes interrogées souhaiteraient vivre au sein d'un pavillon individuel. Ce souhait de la maison individuelle est grandement partagé à travers le monde : l'enquête IPSOS-CESI-École d'ingénieurs réalisée en 2024 montre par exemple que 88 % des Indonésiens rêvent d'une maison individuelle, les Thaïlandais à 83 %, les Mexicains à 78 %, les Irlandais à 77 %, ou encore les Argentins et les Néo-Zélandais à 76 %⁴.

C'est ainsi qu'au fur et à mesure du temps, le rêve des Français en matière d'habitation est devenu, dans une certaine mesure, une réalité : sur près de 38,5 millions de logements en France hors Mayotte en 2025, on comptabilise 21 millions de logements individuels, soit près de 55 % du parc de logements. Ces maisons individuelles sont tout particulièrement présentes dans les zones périurbaines et au sein des espaces ruraux. La préférence pour une maison individuelle est conjuguée à l'ardente aspiration d'accéder à la propriété : sur les 31,8 millions de résidences principales, soit 82,2 % du parc de logements en France hors Mayotte, 57,4 % sont occupées par des propriétaires, soit plus de 18,2 millions de résidences. Au sein de ce stock de résidences, on note que 80 % des ménages sont propriétaires d'une maison, soit près de 14,6 millions⁵. Dans notre ouvrage *Le Pavillon, une passion française* publié aux Presses universitaires de France, nous nous sommes attachés tout d'abord à faire

Sur près de 38,5 millions de logements en France hors Mayotte en 2025, on comptabilise 21 millions de logements individuels, soit près de 55 % du parc de logements.



voir comment les politiques de promotion de l'habitat pavillonnaire se sont développées, puis à mettre en exergue les ressorts du choix des Français pour la maison individuelle, et enfin à montrer que l'univers pavillonnaire était loin d'être un monde homogène.

Le développement des zones pavillonnaires

Rêve de millions de ménages, la maison individuelle n'a été inscrite que timidement à l'agenda politique. Une des premières grandes politiques de construction de pavillons pour les classes moyennes et ouvrières supérieures est incarnée par le pavillon « Loucheur », du nom du ministre du Travail et de la Prévoyance sociale qui l'a défendu et promu en 1928, et que l'on voit encore beaucoup en Île-de-France sous la forme de maisons étroites aux parements de pierre meulière.

Au cours de la décennie 1960, avec l'essor de l'automobile et une critique des grands ensembles d'habitations collectives, la construction de maisons

individuelles se développe à la périphérie des villes. Ce sera Albin Chalandon, alors ministre du Logement, qui fera tout pour qu'émergent en France, à l'image des États-Unis, des constructeurs – des *builders* – capables d'assurer la construction en série de pavillons préfabriqués au sein de zones de maisons individuelles groupées (hameaux). Si le constructeur américain William J. Levitt aidera au triomphe de la maison standardisée, équipée et confortable, en France⁶, il n'en demeure pas moins que c'est la société française *Phénix* qui se lancera dans la fabrication de maisons en série « prêtes à habiter », fabrication inspirée des méthodes de rationalisa-

En devenant propriétaire d'une maison, on devient, dans une large mesure, membre d'un groupe de résidents bénéficiaires d'un univers social, environnemental et sécuritaire spécifique.

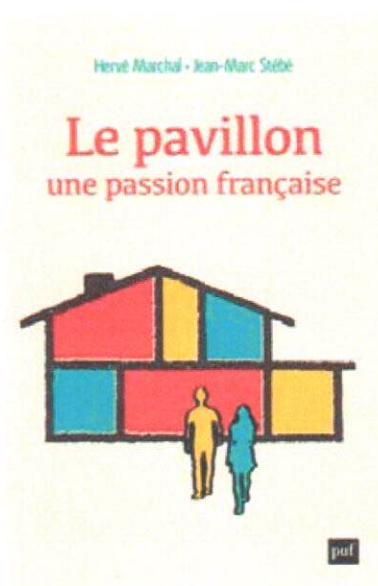
tion des *builders* américains⁷.

Cette passion pour le pavillon individuel avec jardin sera néanmoins contrariée par des politiques d'aménagement urbain plutôt tournées vers la promotion de l'habitat collectif. En effet, pendant longtemps, dans un contexte de crise du logement post-1945, les décideurs politiques, ainsi que les hauts fonctionnaires et les ingénieurs des Pont-et-Chaussées, vont épouser les thèses des défenseurs du rationalisme urbain et du fonctionnalisme architectural, avancées notamment par les architectes Le Corbusier, Auguste Perret, ou encore Eugène Beaudouin. L'image de la maison individuelle attachée aux banlieues sous-équipées et monotones fait alors figure d'anti-modèle. La controverse maison individuelle *versus* logement au sein d'un immeuble collectif est l'objet d'un débat enflammé depuis plus d'un siècle et refait surface régulièrement. Par exemple, en octobre 2021, elle est encore revenue au premier plan de l'actualité politico-médiatique à l'occasion d'une déclaration de la ministre déléguée chargée du

Logement Emmanuelle Wargon qui proclamait : « Nous devons désormais l'affirmer de façon claire : le modèle du pavillon avec jardin n'est pas soutenable et nous mène à une impasse. [...] Ce modèle est devenu un non-sens écologique, économique et social. »

L'inclination pour la maison avec jardin

Le pavillon, qui désigne une construction individuelle isolée, indépendante, disposant d'un recul par rapport à la rue, avec jardin à l'avant du bâtiment, un terrain à l'arrière et une absence de contraintes de mitoyenneté, est, certes, objet de motivations et de représentations, mais également sujet de multiples contraintes qui pèsent sur les ménages. Celles-ci peuvent être propres aux ménages eux-mêmes et sont essentiellement d'ordre économique et familial, mais leur sont aussi extérieures, notamment les opportunités spatiales, les tensions du marché du logement, le respect des règles d'urbanisme, les obligations en matière d'architecture, de protection du patrimoine et de l'environnement, ainsi que les politiques du logement. En dépit de ces nombreuses sujétions, l'attrait pour la maison individuelle reste immanquablement dominant, et ne se dément pas car, en définitive, devenir propriétaire d'un pavillon dans un lotissement vaut, selon l'expression du prospectiviste Jérémie Rifkin, « ticket d'entrée dans un club résidentiel »⁸. On saisit dès lors qu'en devenant propriétaire d'une maison, on devient, dans une large mesure, membre d'un groupe de résidents bénéficiaires d'un univers social, environnemental et sécuritaire spécifique.



L'univers pavillonnaire : un monde hétérogène

Depuis fort longtemps, et sans aucun doute accentué par les confinements successifs, le pavillon est devenu un « habitat total » dans lequel un habitant peut exprimer, plus que dans tout autre type d'habitat, diverses facettes de son quotidien, tant la maison individuelle offre des accroches pour la réalisation de projets de vie, pour l'expression de ses désirs, pour la construction de son identité, de son moi. Le pavillon devient ainsi un des supports identitaires de première importance : il permet par exemple d'accueillir de nombreuses activités, le garage peut devenir un atelier de bricolage ou une salle de sport, de musique... ; on peut décider de construire une véranda, d'aménager les combles... ; on peut prévoir d'installer un petit cabanon au fond du jardin pour s'isoler et pratiquer le yoga...

Au-delà de la figure de l'habitat total,

les habitants des pavillons sont loin de tous connaître la même condition, tant il est possible de repérer des césures, des disparités (sociales, culturelles, économiques, politiques, territoriales) et des lignes de tensions au sein de l'univers pavillonnaire. Si une partie des habitants des zones pavillonnaires, les plus modestes et les plus excentrés connaissent un sentiment de désenchantement – d'isolement et d'échec –, d'autres restent parfaitement intégrés à la vie urbaine tout en accédant à des pavillons prisés au sein de communes ou de niches communales ici huppées, là gentrifiées, ailleurs sécurisées, écologiques, patrimonialisées ou encore métropolisées.

In fine, si beaucoup de Français ont le même rêve, ils n'habitent pas tous de la même façon : toutes les maisons ne se valent pas. ■

¹ Institut national d'études démographiques (INED), 1947, *Désirs des Français en matière d'habitation urbaine. Une enquête par sondage de 1945*, Paris, Ined (nouvelle publication sous la direction de Catherine Bonvalet en 2019).

² Think Tank créé par le groupe Vinci.

³ Institut français d'opinion publique-Fédération française des constructeurs de maisons individuelles : <https://www.bati-today.com/www.bati-today.com/w/pdf/2025ffc-ifop-sondage-le-regard-des-francais-sur-la-maison-individuelle-vokok.pdf?VersionId=1744705118.199948>

⁴ <https://www.ipsos.com/fr-fr/logement-quatre-francais-sur-dix-revent-de-vivre-dans-une-maison-la-campagne>

⁵ Les chiffres ci-dessus sur le nombre de logements en France hors Mayotte proviennent de l'article de Nicolas Charnacé, « Parc de logements au 1^{er} janvier 2025. La croissance du parc de logements s'atténue depuis 2010 », *Insee Focus*, n° 359, paru le 17 sept. 2025. Précisons que la part des ménages propriétaires est quasi stable depuis 2014.

⁶ Levitt construira 3 746 pavillons en France, à Mesnil-Saint-Denis (Yvelines), à Lésigny (Seine-et-Marne), à Élan-court-Maurepas (Yvelines), et à Mennecey (Essonne).

⁷ L'entreprise *Maisons Phénix* est fondée après la Seconde Guerre mondiale par André Pux et Roger Boutteville. Les deux entrepreneurs vont définir l'originalité des pavillons Phénix en trois formules ramassées : 1/ industrialisation pour réduire les coûts ; 2/ livraison d'un produit fini ; 3/ rayonnement commercial d'abord vers les grandes administrations directement liées à la reconstruction du pays. Le slogan publicitaire de la société Phénix sera : « Avec Phénix, vous pouvez réaliser le plus beau de vos rêves d'enfant ».

⁸ In Rifkin J., 2000, *The Age of Access. The New Culture of Hypercapitalism*, New York, Tarcher/Putnam.

Au-delà de la figure de l'habitat total, les habitants des pavillons sont loin de tous connaître la même condition, tant il est possible de repérer des césures, des disparités.