



HERVÉ MARCHAL



JEAN-MARC STÉBÉ

Le pavillon, à

Les sociologues **Hervé Marchal** et **Jean-Marc Stébé** mettent en lumière le "tournant anthropologique" que constitue selon eux la tendance, restaurée depuis la crise du Covid, du désir de maison individuelle.

PROPOS RECUEILLIS PAR ÉTIENNE CAMPION

Marianne : Quels sont les ressorts de la passion française pour le pavillon, et pourquoi est-elle plus spécifique à notre pays ?

Jean-Marc Stébé : Depuis la fin du XIX^e siècle, les Français ont porté un fort intérêt au pavillon individuel. Intérêt qui s'est amplifié entre les deux guerres et qui a trouvé son paroxysme dans les années 1960-1970. Des chercheurs ont mis en lumière, dans les années 1960, à quel point les habitants appréciaient de pouvoir s'approprier pleinement les différents espaces de la maison, les aménager, les arranger ainsi que les transformer à leur guise. Quant au fait de posséder un jardin autour de la maison pour recevoir des amis en été autour d'un barbecue ou de la piscine, il est un facteur décisif de la passion pour le pavillon.

L'attrait pour la maison réside également dans les représentations positives que véhiculent les familles à l'égard de la propriété. Elles plébiscitent la propriété d'une maison parce que, dans un immeuble collectif, elles ont l'impression d'être enfermées physiquement et d'être contraintes par un règlement de copropriété.

Par ailleurs, pour un grand nombre de familles, la maison individuelle est appréciée en raison d'un cadre de vie particulièrement adapté à la vie familiale : les lotissements de pavillons, éloignés des dangers et des nuisances de la circulation automobile, offrent en effet des espaces relativement



Le Pavillon, une passion française, de Jean-Marc Stébé et Hervé Marchal, PUF, 276 p., 15 €.

sécurisés pour les enfants et leurs jeux. En outre, le choix d'une maison est aussi et surtout motivé par le désir de nature et de campagne. En effet, le modèle de la maison individuelle est celui d'un pavillon environné de nature, éloigné de la ville et inscrit dans un cadre villageois. Et puis n'oublions pas que, comme le soulignent Jérôme Fourquet et Jean-Laurent Cassely dans leur ouvrage *la France sous nos yeux* (2021), les Français aspirent à avoir un bout de terrain pour y installer une piscine, un trampoline et un barbecue, et ainsi y vivre des moments en famille ou avec des amis.

L'attrait pour le pavillon est plus marqué en France que dans d'autres pays européens dans la mesure où le droit à la propriété est inscrit dans la Constitution et où, dès le XIX^e siècle, les classes populaires témoignaient déjà d'une forte aspiration pour une maison avec jardin. Il s'agissait aussi de disposer d'un patrimoine qu'elles pourraient transmettre à leurs descendants.

Que représentent les phénomènes de « pavillon clubbisé » et de « pavillon gentrifié » ?

Hervé Marchal : Il ne faut pas confondre la clubbisation et la gentrification. La clubbisation s'opère dans des communes pavillonnaires au sein desquelles les résidents souhaitent davantage consommer des services et jouir des aménités que de participer au développement de leur commune.

Elle consiste en des entre-soi au sein de lotissements historiquement huppés où l'on veut choisir ses voisins, son environnement. Parce qu'on a acheté une maison avec un environnement particulier, valorisant et valorisé, on a l'impression d'adhérer à un club résidentiel.

Les zones pavillonnaires gentrifiées, elles, ne sont pas dans des communes historiquement huppées. Là-bas, aucune « logique de club ». En effet, sur le plan spatial, dans le cas de la clubbisation, on se trouve dans des communes éparpillées ou émiettées, tandis que, dans le cas de la gentrification pavillonnaire, on se trouve dans des espaces davantage densifiés, plus proches de la ville centre. C'est d'ailleurs en vertu de cette proximité relative avec la ville centre que la gentrification pavillonnaire prend son sens. Sur le plan social, en raison même de ce qui définit la gentrification, le phénomène porte sur des communes périurbaines pavillonnarisées, initialement populaires, qui, depuis moins d'une vingtaine d'années, accueillent d'autres catégories de populations plus aisées. Autrement dit, à la différence de la clubbisation, la gentrification met à l'écart des classes populaires à la suite de l'installation de catégories sociales supérieures et moyennes supérieures.

L'ex-ministre du Logement Emmanuelle Wargon avait fustigé le « modèle du pavillon avec jardin ». À l'heure de

nouveau un rêve français



la crise écologique, le pavillon risque de ne plus avoir bonne presse...

Jean-Marc Stébé : En effet, la controverse entre maison individuelle et logement collectif est récurrente depuis plus d'un siècle en France, et elle réapparaît chaque fois que le débat public s'engage sur la voie de la politique du logement, de l'aménagement du territoire ou encore de l'accession à la propriété. Ainsi, en octobre 2021, cette controverse est encore revenue au premier plan de l'actualité politico-médiatique à l'occasion d'une déclaration de la ministre chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, qui a stigmatisé le modèle du pavillon avec jardin, le clouant au pilori sur l'autel des injonctions environnementales.

Après les déclarations de la ministre, de nombreuses critiques ont immédiatement fusé, venues tant des constructeurs que de certains acteurs politiques. Par exemple, les promoteurs immobiliers voient dans les propos de la ministre une condamnation persistante de l'habitat individuel, à contresens des aspirations des Français. La Fédération française des constructeurs de maisons individuelles a montré au début de 2022 qu'encore près de 90 % des Français souhaitaient résider dans un pavillon individuel. Et tous les sondages, études et recherches académiques convergent sur ce point. Il y a donc un écart entre les aspirations résidentielles des Français et certains discours médiatico-politiques.

LES RESSORTS D'UNE PASSION

Pour beaucoup de Français, la maison individuelle et son espace jardin réunissent les atouts d'une vie familiale réussie. Sans compter qu'elle constitue un patrimoine à transmettre.

Vous relevez des registres dans lesquels le rêve pavillonnaire peut être désenchanté...

Hervé Marchal : En effet, nos recherches ont mis en évidence divers registres de désenchantement venant contrarier et même parfois annihiler le « rêve pavillonnaire ». Qu'il s'agisse de travaux de rénovation ou d'aménagement de la maison sans cesse remis à demain, de la nécessité au quotidien de se déplacer en automobile, de l'absence de relations avec les anciens du village (parce que le lotissement est excentré et que ses habitants sont arrivés récemment), ou encore de rapports de voisinage tourmentés du fait de la faible superficie des parcelles, tous ces éléments participent d'une désillusion typiquement pavillonnaire. ■