



# IDÉES/

## Hervé Marchal

### «Face aux enjeux écologiques, on ne va pas détruire 20 millions de pavillons!»

Le sociologue a rencontré des Français qui vivent en maison individuelle, et montre que ce type de logement correspond aux désirs d'accomplissement actuels. S'il faut questionner l'impact écologique des lotissements, attention à ne pas prendre leurs habitants de haut, prévient le chercheur.



PUF

Recueilli par  
**THIBAUT SARDIER**  
 Illustration  
**BENJAMIN ADAM**

**L**es Américains aiment leurs pavillons, et ils le montrent. De *Desperate Housewives* à *Modern Family* en passant par *Malcolm* ou *Notre Belle Famille*, ils ne

cessent de célébrer la vie suburbaine. En France, on préfère montrer le centre-ville de Marseille dans *Plus Belle la vie*, ou de vieilles masurettes dans le moindre téléfilm esti-





val. Mais point (ou peu) de maisonnette(s) avec bout de jardin. Et pourtant, les Français vivent majoritairement en maison individuelle, rappelle le sociologue Hervé Marchal.

Dans le livre qu'il cosigne avec son collègue Jean-Marc Stébé, intitulé *le Pavillon, une passion française* (PUF) et fruit de longues heures passées à discuter avec des habitants, il montre combien cette forme d'habitat a la cote, notamment parce qu'on peut y déployer les mille facettes qui fondent nos personnalités... ce qu'on a vu pendant le confinement.

Alors oui, il va falloir réfléchir aux factures de chauffage de certains de ces logements mal isolés, lutter contre la dépendance à la voiture du mode de vie périurbain, voire s'inquiéter de l'individualisme de ceux qui restent cachés derrière leur haie de thuyas. Mais attention, prévient l'auteur, à ne pas brocarder ces habitants qui tiennent à leur maison.

**Le pavillon est très présent dans la vie des Français, mais on le voit peu dans les séries et les films. Comment l'expliquer ?**

Parce qu'il y a une illégitimité du pavillon pour certains acteurs politiques et culturels qui ont pu parler de «France moche» parce qu'ils se pensent légitimes à décider de ce que devrait être la bonne forme d'habitat. C'est un paradoxe : d'un côté, on compte plus de 20 millions de maisons individuelles sur 37,6 millions de logements, et, d'un autre côté, on a des discours qui dévalorisent cette forme d'habitat.

**Que reproche-t-on au pavillon ?**

De ne pas avoir d'identité, ce qui n'est pas faux : si je vous bande les yeux et que je vous fais survoler une zone pavillonnaire jouxtant une zone commerciale, vous ne saurez pas si vous êtes à Rouen, à Troyes ou à Nancy. Cette incapacité à s'inscrire dans les particularités d'un lieu, d'un paysage, explique que le

pavillon ne structure pas vraiment notre imaginaire collectif. Mais pour les habitants, c'est différent : il y a un attachement aux placettes, aux recoins et aux particularités de leur lotissement, si bien qu'il finit souvent par faire identité. En tout cas, quel que soit le type de pavillon, une équation magique explique le choix d'y habiter : propriété égale maison individuelle égale liberté.

**A part cette équation – et le fait que la quasi-totalité des pavillons possèdent un barbecue! – les points communs ne sont pas si nombreux.**

Il n'y a pas un seul type d'habitat pavillonnaire, mais au contraire des catégories très contrastées. D'un côté, il y a les formes du «pavillon enchanté». Souvent très accessibles depuis le centre des grandes villes par la route et les transports en commun, ces pavillons regroupent des populations plutôt aisées, parce qu'ils sont situés dans une zone gentrifiée ou un lotissement sécurisé. Les relations de voisinage sont souvent bonnes, l'aménagement paysager agréable, et le niveau d'équipement satisfaisant.

Mais d'autres habitants se trouvent dans des pavillons «désenchantés». Pas parce que leur expérience tourne nécessairement au cauchemar, mais parce que se produit une désillusion : on achète un pavillon pour être l'acteur de sa propre vie, être le propriétaire d'un espace et d'un terrain à soi, ne pas subir la présence de ses voisins. Et finalement, on entend le labrador d'à côté qui aboie trop fort ou le fils des voisins qui a crié sur la terrasse lors d'une soirée alcoolisée, on se rend compte que la parcelle de jardin est trop petite ou que l'on ha-

bite trop loin de son travail, bref, que l'on n'est plus dans le schéma

mental qui avait conduit à l'achat.

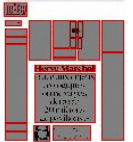
Dans nos enquêtes, nous avons vu des ménages qui voulaient vendre cinq ou six ans après leur installation, alors qu'ils avaient un logement tout à fait confortable. Mais on veut plus de calme, ou alors, on se rend compte que l'on n'a pas la possibilité d'aménager un logement trop coûteux à entretenir. Le problème, c'est que ces pavillons désenchantés ne sont généralement pas les plus faciles à vendre.

**Pourquoi la vie pavillonnaire permet-elle d'être, comme vous venez de le dire, «l'acteur de sa propre vie» ?**

Depuis les confinements, le pavillon est devenu un «habitat total», dans lequel un habitant peut exprimer, plus que dans tout autre type de logement, plein de facettes de son quotidien, tant cette forme d'habitat offre des prises pour la réalisation de projets de vie. Le pavillon a une grande plasticité : le garage peut devenir une salle de sport ou de musique, on peut décider de construire une véranda, d'aménager les combles... J'y vois une sorte de tournant anthropologique dans notre façon de considérer notre habitat, car cela implique en retour de penser un «habitant total» qui désire exprimer librement ses multiples identités au cœur de son pavillon.

Ce sentiment de ne pas être figé dans son pavillon est extrêmement





important. Dans notre époque où la notion de projet est importante, l'individu a besoin de se projeter, d'avoir au sein même de son logement le sentiment d'avancer dans la vie, de devenir plus que ce qu'il n'est déjà. Nous sommes devenus des artisans du coin, des seuils, chacun aménagé en fonction de nos activités : ici, on installe un coin télé-travail, là, on met un fauteuil pour lire, et à côté, un espace pour jouer avec ses enfants. Et il y a bien sûr le jardin où l'on peut cultiver ses légumes, se dépenser, flâner, enseigner le jardinage à ses enfants...

**Ces projections de soi personnelles se heurtent aussi à une image sociale : dans un lotissement, on vit près de voisins qui vous voient, et parfois vous épient !**

Dans mon pavillon, je veux pouvoir être ce que j'ai envie d'être, sans la nécessité de coller à des normes. Mais cela entre en tension avec l'identité sociale. Et le problème, c'est que c'est votre pavillon, plus que vous-même, qui parle pour vous : « Dis-moi dans quel pavillon tu vis, je te dirai qui tu es ! ». Si vous vivez dans un pavillon désenchanté où le crépi n'est pas propre et le jardin mal entretenu, si vous n'avez pas le même portail électrique que vos voisins, on projette sur vous une identité sociale négative.

Lorsque cela se produit, au point de créer un sentiment d'échec, il est compliqué de s'avouer à soi et à ses proches qu'on a acheté trop vite sa maison, et que l'enthousiasme initial, lié au fait de devenir propriétaire d'une maison à soi, nous a rendu un peu aveugle à la piètre qualité du bâti, à l'éloignement de certains quartiers, au manque de transports et d'équipements publics, etc.

**Peut-on rapprocher ces difficultés du contexte de construction, finalement très libéral, des pavillons au fil du XX<sup>e</sup> siècle ?**

La pavillonnarisation de la France a répondu à des désirs forts de la

**HERVÉ MARCHAL  
 ET JEAN-MARC  
 STÈBÉ  
 LE PAVILLON,  
 UNE PASSION  
 FRANÇAISE  
 PUF, 276 pp., 15 €.**



population. Dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, ouvriers, employés ou fonctionnaires se regroupent en sociétés mutuelles d'épargne ou en sociétés coopératives pour faire construire leur maison. C'est le cas de la cité-jardin de Draveil (Essonne), réalisée en 1909. Il faut aussi mentionner, dans les années 50, le mouvement des Castors où les futurs propriétaires donnent de leur temps et participent à la construction de leur lotissement. Mais ce développement du pavillonnaire a aussi été décidé d'en haut. Cela passe par la mise en place de mécanismes de crédit et d'aide à l'achat.

Dès la fin des années 20, la loi Loucheur facilite l'accession à la propriété pour les ménages modestes, dont beaucoup investissent dans un « pavillon Loucheur ». Dans les années 60, le ministre de l'Équipement Edgard Pisani soutient la construction de maisons standardisées, inspirées des lotissements à l'américaine portés en France par des entrepreneurs comme William Levitt, dont l'entreprise construit (entre autres) 1150 maisons dans un seul lotissement de Mennecy, en Essonne.

Les pouvoirs publics ont ainsi participé au développement du modèle pavillonnaire, en incitant

les Français à investir dans la construction d'un logement neuf, et en accompagnant l'industrie automobile permettant de faire la navette entre son lieu de vie et son lieu de travail.

Aujourd'hui, les politiques publiques sont tout aussi verticales, mais tiennent un discours tout autre. A l'heure de la transition écologique, on dit aux pavillonnaires :

« Vous ne vivez pas là où il faut, pas dans la bonne forme d'habitat et vous ne prenez pas les bons moyens de transport ! ». Ces injonctions sont d'autant plus contradictoires que ces foyers continuent à obtenir facilement des prêts bancaires et à bénéficier de dispositifs d'accession à la propriété.

**Face aux enjeux écologiques, le modèle pavillonnaire est-il dans l'impasse ?**

Une chose est sûre : on ne va pas détruire 20 millions de maisons, et on ne fera rien en allant contre les habitants. Dire que les maisons individuelles avec jardin sont un « non-sens écologique, économique et social », comme l'a fait la ministre du Logement Emmanuelle Wargon en 2021, ne sert à rien, sinon à nourrir le ressentiment que l'on a vu s'exprimer avec les gilets jaunes. Il faut

penser des politiques publiques d'accompagnement, comme le font certains conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) qui aident les ménages à faire un habitat moins énergivore, avec un crépi pas trop cher, qui embellit leur maison.

Il faut aussi réfléchir à la cohérence des aménagements. En me promenant récemment dans les Vosges, j'ai vu des pavillons totalement isolés sans aucune cohérence au niveau des réseaux d'eau ou d'assainissement, des réseaux de transports, etc.

Quant aux nouveaux projets de construction, il va falloir se poser sérieusement la question de leur





pertinence : construire un lotissement à 40 kilomètres d'une ville moyenne comme Nancy ou Dijon, est-ce encore une façon de garantir l'attractivité de sa commune ? Ne risque-t-on pas de produire désenchantement et ressentiment dans quelques années ?

**La balle n'est-elle pas aussi dans le camp des habitants, qui devront peut-être accepter des compromis qui ne collent pas à l'idéal pavillonnaire ?**

Quand on regarde les lotissements depuis le ciel, on voit parfois des alignements de petites piscines, là où une grande piscine collective serait moins consommatrice d'eau. Il faudrait réussir à expérimenter des « communs » dans le monde pavillonnaire. C'est difficile vu la passion de la propriété qui y règne, et le plaisir d'avoir un espace à soi... Réfléchir à ces choses partagées, c'est aussi envisager un modèle à la fois plus vertueux et plus convivial. ◀



