

Le fait du jour

« 90 % des Français désirent habiter un pavillon, cela reste un idéal »

Recueilli par Stéphanie Lacaze, s.lacaze@sudouest.fr



*Des pavillons en lotissement et disséminés, un phénomène assez français en Europe. - ARCHIVES
ÉMILIE DROUINAUD / SUD OUEST*

Si le pavillon entouré d'un jardin reste la forme d'habitat préférée des Français, ce rêve se heurte aujourd'hui aux réalités de l'urgence environnementale

Hervé Marchal est l'auteur, avec Jean-Marc Stébé, de l'ouvrage « Le Pavillon, une passion française », publié en 2023 aux Presses universitaires de France (PUF).

Comment expliquer cette « passion française » pour le pavillon ?

Cela vient de l'envie d'avoir un espace à soi, un jardin. Dès le XIX^e siècle, il y a une volonté de proximité avec la nature qui va de pair avec l'idéologie de la propriété. Cela va aussi avec une certaine vision de la famille, ce que j'appelle la famille Ricoré, qui choisit une forme d'habitat où elle se retrouve dans un huis clos familial. Il y a aussi des politiques publiques en faveur du pavillon dès les années 1930. À partir des années 1960-1970, il y a la mise en place de dispositifs visant à favoriser l'accès à la propriété d'une maison individuelle. Et il s'agit bien d'un pavillon, une maison dont on peut faire le tour, avec un jardin.

Peut-on parler d'une spécificité de notre pays ?

Ce n'est pas le cas comparé aux États-Unis. Mais en Europe, le fait d'avoir des pavillons en lotissement et disséminés, c'est assez français. Le pavillon isolé, parfois loin des transports collectifs comme il existe dans notre pays, se démarque. Il n'y a pas de maisons mitoyennes.

Est-ce que cette forme d'habitat reste un idéal pour les Français ?

Toutes les études académiques et les sondages montrent qu'aujourd'hui 90 % des Français désirent habiter un pavillon. C'était un peu moins avant la crise du Covid mais, là, on est au maximum. On a plus de 20 millions de maisons individuelles aujourd'hui sur 37 millions de logements en France. C'est colossal, c'est de loin la forme d'habitat la plus répandue dans notre pays.

Quelle est la conséquence de cet engouement pour le pavillon ?

C'est l'étalement de la ville. Et même bien au-delà, le pavillonnaire gagne des contrées de plus en plus lointaines, dans ce qu'on pourrait appeler le périurbain éloigné. Des zones semi-urbaines et semi-rurales. On sait aujourd'hui que des pavillons se construisent à 30 ou 40 kilomètres des métropoles françaises. Cela suppose un seul mode de mobilité qui est l'automobile.

Avec Jean-Marc Stébé, nous avons trouvé intéressant de voir les représentations des habitants, les idéaux et les motivations qui les animent. Nous voulions voir comment cela se traduisait. Quand on achète un pavillon dans une toute petite ville, loin d'une métropole et même des commerces, comment on y vit, qu'est-ce qu'on y fait ? Nous nous sommes aperçus assez rapidement qu'il y avait un désenchantement résidentiel. Pas partout, mais notamment dans ce périurbain éloigné. On vit loin de la ville et, finalement, on est à la campagne, mais sans les avantages, parce qu'on ne connaît pas les anciens du village, on s'aperçoit qu'il faut prendre la voiture tout le temps, que les relations de voisinage ne sont pas évidentes parce que les parcelles sont petites.

« Il y a un désenchantement résidentiel »

Alors, est-ce qu'on observe un reflux des habitants ?

Quand ils le peuvent, les gens partent. Mais ce n'est pas forcément facile. Il faut amortir le pavillon, il faut le payer et, parfois, quand on s'est endetté sur trente ans, c'est très compliqué de partir.

Dans ces conditions, le modèle va-t-il perdurer ?

En tout cas, cela reste un idéal résidentiel avec lequel il faut compter. Mais cela ne veut pas dire que le pavillon de demain sera le pavillon d'aujourd'hui. Il y a beaucoup de projets qui le pensent autrement. On peut faire des pavillons en quinconce, par exemple. Il y a beaucoup de projets socio-architecturaux. Mais cette forme d'habitat est tellement présente dans nos représentations que je ne vois pas comment elle pourrait ne pas durer, même si elle prend des formes différentes au niveau de la distribution et des terrains. Avec des maisons plus petites sur des parcelles de 300 ou 400 m², où on arrive à ne pas avoir de vis-à-vis.

À l'heure du « zéro artificialisation nette », le pavillon est tout de même sur la sellette.

Effectivement, le rythme de consommation des sols à travers le fait pavillonnaire est important. Il faut arrêter de miter l'espace, notamment à la campagne. Il faut être clair, continuer à grignoter de l'espace à ce rythme-là, c'est un non-sens.

L'ex-ministre du Logement Emmanuelle Wargon avait suscité de vives réactions lorsqu'elle avait qualifié le pavillon de « non-sens écologique, économique et social »...

Les pouvoirs publics ont pris conscience des limites de ce modèle, mais cela ne sert à rien de stigmatiser les habitants des zones pavillonnaires. Bien au contraire, les effets sont très négatifs. On ne peut pas construire en braquant les gens, il faut éviter les maladresses politiques. Ce sont quand même les pouvoirs publics qui ont favorisé cette forme d'habitat pendant très longtemps.

Les Français et la maison individuelle

En 2023, la France comptait **37,8 millions** de logements dont



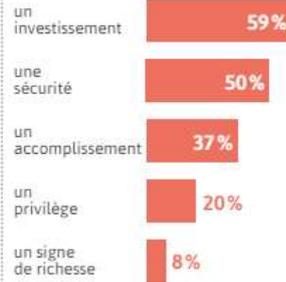
Prix moyen d'une maison individuelle: **+20%** entre 2022 et 2024.



80% des Français préféreraient vivre dans une maison individuelle pour:



Ils considèrent la propriété immobilière comme:



75% sont d'accord pour dire que le logement connaît une crise historique.

67% sont prêts à accepter une surface de terrain égale ou inférieure à 200 m².

66% ne pourraient pas acheter une maison accolée.

*projection, **moins de voisins, pas de copropriété. Sources: Baromètre IFOP/FFC, Insee 2023.