

Le fait du jour

Le modèle du pavillon individuel a-t-il du plomb dans l'aile ?

Valérie Deymes, v.deymes@sudouest.fr



Actuellement, 80 % des Français préféreraient vivre dans une maison individuelle. Ici, à Quinsac, aux portes de l'Entre-deux-Mers, au sud-est de Bordeaux, en Gironde. - LAURENT THEILLET / SO

Hausse des coûts de la construction, resserrement du crédit, raréfaction des terrains, autant d'éléments qui affectent voire bousculent le rêve des Français de s'offrir leur pavillon. Un rêve qui perdure

Le baromètre Ifop réalisé en février 2024 pour le compte de la Fédération française des constructeurs de maisons individuelles (FFC) confirme l'édition précédente : 80 % des Français préféreraient vivre dans une maison individuelle, et 66 % déclarent même qu'ils ne pourraient pas acheter une maison « accolée ». Autrement dit 66 % rêvent du pavillon, maison individuelle non mitoyenne, avec jardin. Ce modèle est-il aujourd'hui réaliste aux regards de la conjoncture économique et des enjeux écologiques et sociaux ? Les Français sont-ils prêts à y renoncer quand l'épisode douloureux du Covid leur a donné goût au télétravail, au chant des oiseaux et à un horizon autre que la ligne d'écran de l'ordinateur ?

1 La construction à son plus bas niveau

Les constructeurs de maisons individuelles ont la boule au ventre : d'une moyenne annuelle de 122 000 maisons entre 2010 et 2022, le nombre de constructions a dégringolé à 88 000 en 2023, « soit un niveau encore inférieur au plus bas observé dans les années 1990 lors de la guerre du Golfe », regrette Damien Hereng, président de la FFC. « Et pour 2024, on s'attend à une chute à 66 000 de la production. Et ce, alors que le prix moyen a augmenté de 20 % passant de 250 000 euros en 2022 à 290 000 en 2024... »

Les explications ? La flambée des prix de la construction, la hausse des taux d'intérêt et le durcissement des accords de crédits aux particuliers, la loi ZAN (zéro artificialisation des terres) dont l'application se profile d'ici à 2050 mais dont les élus anticipent les effets. Et pour ajouter à la douleur de la maison individuelle, en 2024, ses futurs propriétaires n'ont plus droit au prêt à taux zéro. Construire sa maison neuve est désormais exclu du dispositif.

2 La taille du terrain du « rêve » rétrécit

La loi ZAN remet en cause les perspectives de voir s'élever du pavillon dans certaines zones, car son principe est le suivant : tout ce qui sera pris sur la nature devra être rendu, avec un coup d'arrêt aux conséquences de l'étalement urbain sur la biodiversité, les risques d'inondation, le réchauffement climatique, les pollutions et les terres agricoles. Lyonel Faye, maire de Quinsac, près de Bordeaux, y voit du positif : « Nos paysages ont été tellement dénaturés dans le passé par ces constructions pavillonnaires uniformes... » Pour autant, lui qui, avec sa municipalité, a fait résonner son plan local d'urbanisme (PLU) avec la préservation du paysage soulève la nécessité de construire désormais la ville sur la ville. Le dernier lotissement de sa commune, près du stade, a vu le jour sur un terrain communal car « sans enjeu paysager ». Aujourd'hui, il envisage un PLU bioclimatique et peu d'extension. « Nous sommes arrivés à un bon équilibre sur la commune et nous n'avons plus d'ambition sur la croissance de population. »

À Sainte-Hélène, dans le Médoc, 3100 âmes, on attend 800 nouveaux habitants sous dix ans. La loi ZAN réduit certes le champ des évolutions, mais le maire Lionel Montillaud relativise. « Nous préparons notre PLU. Il n'y aura pas d'extension des lotissements existants quand deux sont en cours d'aménagement. Nous avons la volonté d'investir les dents creuses avec du collectif. Néanmoins, il faudra peut-être s'étendre au-delà de la limite urbanisée sur une dizaine d'hectares. Surtout qu'ici, on parle de 10 hectares sur une superficie communale de 128 km² dont 92 % de forêt, soit deux fois la superficie de Bordeaux... » L'enjeu environnemental rend les terrains constructibles plus rares, leurs prix plus chers. La taille du rêve pavillonnaire rétrécit d'autant : de 1 000 m² dans les années 1970-1980, les Français sont prêts, pour le voir se réaliser, à le rogner à 200 m², soit 80 m² de jardin.

« Le pavillon est certes un rêve, mais avant, il faut pouvoir accéder au locatif »

3 La densification et ses impacts sociaux

« La conjoncture économique a des conséquences sur la primo-accession dans les communes. Résultat, ce sont des couples plus âgés qui peuvent investir dans un pavillon. Des familles avec des enfants... au collège. Se pose alors la question du maintien de l'école communale », fait remarquer le maire de Sainte-Hélène, quand son homologue de Quinsac regrette la perte de deux classes dans celle de son village.

La démographie affecte la diversité sociale. « Sans parler de nos jeunes adultes qui ne peuvent pas rester sur la commune faute de pouvoir se loger. Le pavillon est certes un rêve, mais avant, il faut pouvoir accéder au locatif. Nous devons donc compléter l'offre d'habitat avec du collectif. Et parallèlement, nous avons des habitants installés dans leur pavillon avec grand terrain depuis quarante ans qui, en vieillissant, souhaitent voir plus petit... » poursuit Lionel Montillaud.

D'ailleurs, certains retraités fatigués de tondre des centaines de mètres carrés de pelouse optent pour la division parcellaire, c'est-à-dire la revente d'une partie de leur terrain. « Cette diversification douce est assez efficace : elle permet de donner une valeur foncière à un terrain qui a une valeur d'usage faible, souligne Damien Hereng. D'autant plus que cette capacité à monnayer son terrain simplifie l'acceptabilité de voir des voisins arriver. » Car la tranquillité du modèle pavillonnaire peut être remise en cause par la division parcellaire et entraîner des humeurs plus ou moins acides entre nouveaux voisins... Même constat avec la perspective de voir du collectif à usage locatif pousser tout près de son lotissement. Les maires réservent d'ailleurs cet habitat aux cœurs de ville, sur des dents creuses, avec en complément des projets d'aménagement urbanistique, paysager et commercial susceptibles de ravir l'ensemble de la population.

« Si on veut réindustrialiser le pays, ça se fera en zone périphérique »

4 Comment revoit-on la copie ?

Le président de la fédération des constructeurs en est convaincu, « il faut revenir sur le dogme du tout-collectif ! » Pour Damien Hereng, le modèle pavillonnaire n'est pas mort, même s'il nécessite d'être un brin revisité. « Si on veut réindustrialiser le pays, ça se fera en zone périphérique, où il faudra loger les gens et où le logement collectif sur x étages n'est pas accepté. Il va donc falloir reproduire du logement. Et donc s'intéresser à la thématique du pouvoir d'achat en remettant en place des mécanismes d'aides pour stimuler la demande. Car, en France, la réglementation fait que l'on ne construit que ce qui est vendu. Il n'y aura donc pas de choc de l'offre... »

Publié le 21/04/2024 – Sud-Ouest – Valérie Deymes