



SOCIÉTÉ - HABITAT

Mars 2020 • www.institutparisregion.fr

LA MAISON INDIVIDUELLE EN ÎLE-DE-FRANCE : JE T'AIME... MOI NON PLUS

LA MAISON INDIVIDUELLE
EN ÎLE-DE-FRANCE

80 %

DES SURFACES DÉDIÉES
À L'HABITAT SELON LE MOS 2017

1,5 million

DE LOGEMENTS

27 %

DES MÉNAGES FRANCILIENS

ALORS QU'IL RESTE UN MODÈLE DÉSIRABLE POUR UNE MAJORITÉ D'HABITANTS, SURTOUT DANS LA PÉRIODE DE CONFINEMENT DE CE PRINTEMPS 2020, LE PAVILLONNAIRE FAIT L'OBJET DE FRÉQUENTES CRITIQUES CHEZ LES URBANISTES. À L'HEURE OÙ L'OBJECTIF « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » EST EN DISCUSSION, SON DEVENIR EST UN ENJEU ET SON AVENIR EST EN JEU. POUR MIEUX L'ANTICIPER, COMMENÇONS PAR SAISIR LA DIVERSITÉ DE CE MODE D'HABITER EN ÎLE-DE-FRANCE.

Le pavillonnaire fait aujourd'hui l'objet d'une attention accrue, portée par la montée en puissance des ambitions de développement durable et de lutte contre la consommation d'espace, mais aussi par une prise de conscience du sentiment de relégation et des difficultés quotidiennes de certains ménages modestes du périurbain. De par la superficie qu'elle occupe en Île-de-France (80 % des surfaces dédiées à l'habitat), la maison individuelle est souvent réduite à un immense gisement foncier, et ce d'autant plus que le développement du Grand Paris va offrir de nouvelles connexions, y compris aux territoires de grande couronne. Une perception qui laisse supposer un paysage uniforme et occulte la diversité du pavillonnaire et de son occupation. Pour mieux cerner les enjeux liés au tissu pavillonnaire dans sa diversité, essayons d'en saisir les attraits, les opportunités, mais aussi les limites et les risques, au sein d'une région mêlant pression foncière et complexité des déplacements.

DES DYNAMIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES CONTRASTÉES

Avec 1,5 million de logements, le parc pavillonnaire francilien loge un peu plus d'un quart des ménages. En extension continue depuis la fin de la seconde guerre mondiale, il est composé de strates d'époques et de formes très variées, au devenir et aux enjeux urbains et sociaux très différents selon les contextes locaux.

Un pavillonnaire vieillissant, à l'ouest et au sud de l'Île-de-France

Par son homogénéité générationnelle et son poids dans certains territoires périurbains, les évolutions du tissu pavillonnaire inquiètent. Quels seront les impacts du vieillissement de ses occupants et les

En couverture : Les Chalandonnettes, petites maisons individuelles et bon marché, promues par le ministre Chalandon au début des années 1970.

besoins d'adaptation des logements ? Au moment du renouvellement de son occupation, quelle sera son attractivité auprès des jeunes ménages ? La libération simultanée de grands logements pourrait-elle, localement, déstabiliser certains marchés immobiliers... ?

Selon les projections démographiques à l'horizon 2035, le vieillissement des occupants du pavillonnaire sera très directement corrélé aux périodes de construction des logements (Sagot et alii, 2019). Il sera ainsi plus marqué en grande couronne et dans le périurbain où les baby-boomers ont largement accédé à la propriété. Il sera particulièrement prononcé dans les maisons construites dans les années 1970, au plus fort de la périurbanisation, attirant à l'époque des familles désireuses d'espace et de nature. Les enfants partis, les seniors du périurbain choisiront-ils un logement plus petit et plus proche des services et des commerces ?

Rien n'est moins sûr quand on sait l'attachement à une maison qui a vu ses enfants grandir. En outre, à leur départ, ces grandes maisons risquent d'être financièrement inaccessibles aux jeunes ménages. L'enjeu du renouvellement de la population de certains secteurs se pose alors, comme l'Ouest francilien, particulièrement concerné.

En cœur d'agglomération, un tissu sous pression foncière

Principalement contemporain de l'entre-deux-guerres, le tissu pavillonnaire du cœur de l'agglomération connaît un renouvellement générationnel plus dynamique. La remise progressive sur le marché d'une partie de ces logements a permis l'arrivée de nouvelles familles et entraîné une baisse de la part des seniors. La forte valorisation immobilière enregistrée depuis le début des années 2000 fait cependant de ce tissu pavillonnaire central, un parc très convoité et aux évolutions contrastées.

On identifie alors de nombreux phénomènes qui viennent parfois noircir le tableau :

- une forte patrimonialisation, avec des réglementations et des politiques de plus en plus protectrices, au prix d'une sélectivité sociale toujours plus forte ;
- une pression foncière qui accélère la densification, avec une forte dynamique de divisions parcellaires, d'extensions et d'exploitation maximale de la constructibilité restante, ainsi que la disparition d'un patrimoine au profit de petits collectifs réalisés par les promoteurs, à l'image du petit pavillonnaire d'entre-deux-guerres en Seine-Saint-Denis ;
- une paupérisation, notamment dans le nord-est de la Métropole où il subit des processus de précarisation et de fragilisation dus à une forte pression de la demande sociale, se traduisant par des divisions parcellaires anarchiques, une densification non maîtrisée, des divisions internes des maisons, souvent accompagnées par une exploitation locative intensive.

Ainsi, le tissu pavillonnaire est au cœur d'enjeux divergents, liés à la gentrification et la précarisation de la petite couronne. Selon les cas, les priorités d'intervention des communes peuvent relever de la préservation patrimoniale, de l'accompagnement d'une densification choisie, de la lutte contre l'habitat indigne, ou encore du maintien de la mixité sociale et générationnelle.

Dans les espaces périurbains :

des choix résidentiels parfois difficiles à assumer

Le périurbain a longtemps offert un compromis résidentiel satisfaisant pour des ménages désireux d'accéder à la propriété en maison individuelle. Il pouvait ainsi relever d'un choix assumé, à la recherche d'un habitat plus souple et plus appropriable, d'un mode de vie en lien avec les espaces de nature, mais également une forme de tranquillité sociale. Des choix qui, compte tenu de l'augmentation des prix de l'immobilier, sont de plus en plus synonymes d'éloignement des secteurs desservis par les transports en commun. On sait que les conséquences peuvent être lourdes pour les ménages modestes. Outre le budget difficilement compressible dédié aux déplacements, les dépenses inhérentes au chauffage et à l'électricité, de logements certes plus spacieux, sont souvent mal anticipées.

Cette double pression financière liée à la consommation d'énergie est un facteur discriminant. Il en découle des arbitrages, mais aussi des renoncements, à l'image des femmes périurbaines, décrites par Nathalie Ortat (2008), qui peinent à concilier vie familiale et obligations professionnelles. Pour certaines, la proximité et la disponibilité seront privilégiées, au détriment d'un emploi plus qualifié mais trop éloigné.

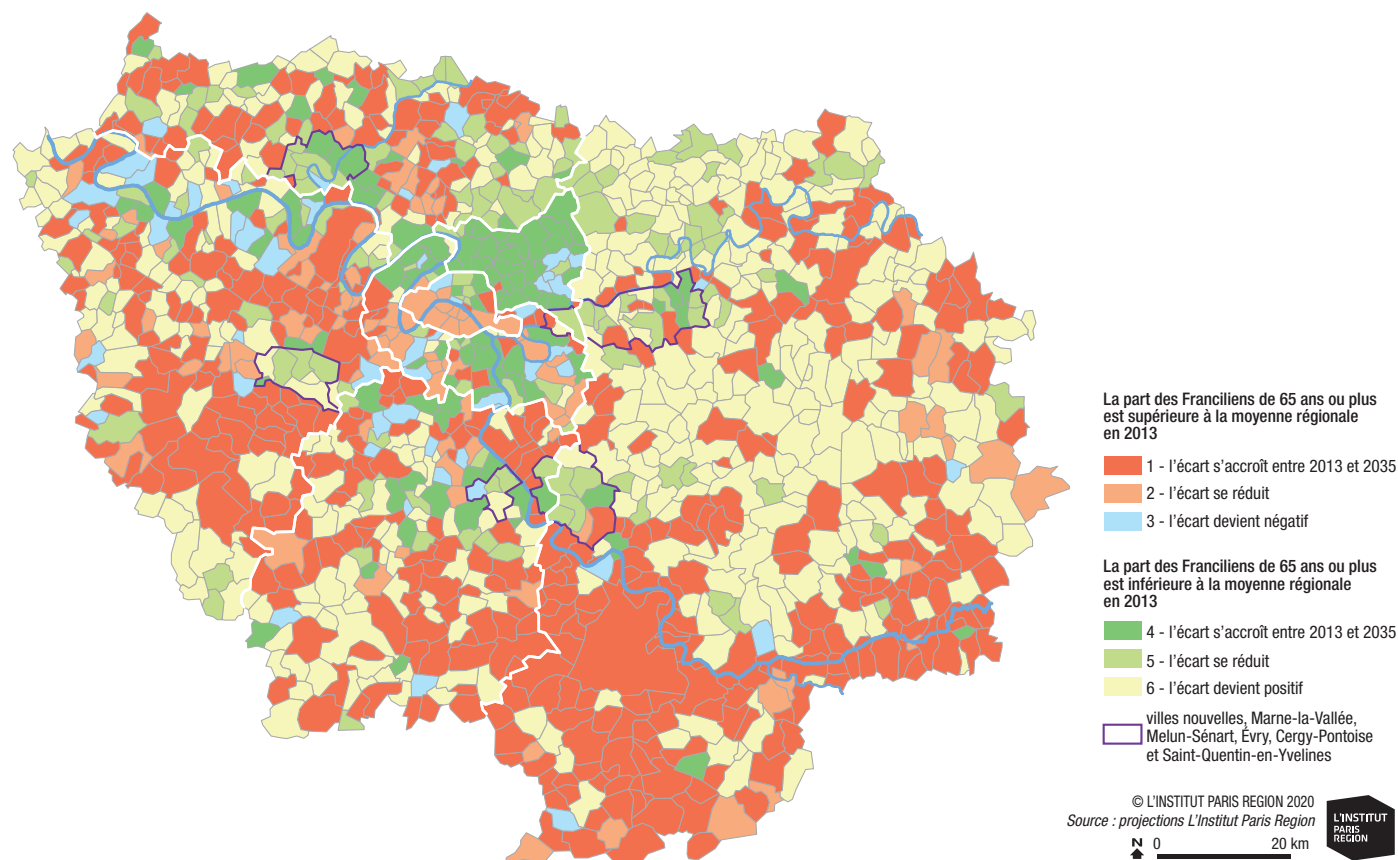
Si les qualités de « l'habiter » périurbain sont rarement remises en question, même par les ménages fragiles, le coût énergétique et les contraintes organisationnelles laissent entrevoir un risque pour des populations qui ont finalement peu de prise sur leur mode de vie. Exposées aux aléas, à une forme d'insécurité, rien ne doit venir enrayer un système quotidien sophistiqué et tendu. Le mode de vie périurbain, nécessitant des temps de déplacement plus longs et une consommation énergétique élevée au quotidien, va-t-il rester attractif ? À l'inverse, ces inconvénients pourront-ils être contournés par le développement du télétravail, du e-commerce, ou la mise en service complète du Grand Paris Express à l'horizon 2035, qui ouvrira de nouvelles opportunités dans certains territoires de grande couronne ?

DES ATOUTS ET DES POTENTIALITÉS À SAISIR

Maison, sucrée maison...¹

Au gré des enquêtes, la préférence des ménages pour la maison individuelle ne faiblit pas, par l'espace qu'elle offre et son interaction avec l'extérieur, mais aussi en ce qu'elle est un lieu d'expression et

Vieillesse de la population périurbaine à l'horizon 2035



d'apprentissage. Bricolage, décoration, jardinage, sont autant d'activités qui participent à une forme d'épanouissement individuel. La maison symbolise le cocon familial, la continuité et l'ancrage spatial, autant de gains psychologiques qui participent à un sentiment de sécurité. Le statut de propriétaire contribuant alors à une forme de stabilité là où la vie professionnelle peut être chaotique.

Le quartier pavillonnaire, c'est l'espoir, parfois idéalisé, d'un meilleur avenir social pour ses enfants. Les ménages du pavillonnaire sont pourtant loin d'être une population socialement homogène, qu'il s'agisse des anciennes banlieues industrielles ou du périurbain, à l'image des lotissements observés et analysés par Anne Lambert (« *Tous propriétaires !* »). Alors qu'il est souvent associé à quelques rares résidences fermées abritant exclusivement des ménages aisés, l'habitat pavillonnaire rapproche en réalité des ménages aux origines socialement et culturellement variées. Et comme le rappelle à juste titre Éric Charmes, répondant aux discours souvent caricaturaux sur le « rêve » pavillonnaire de l'entre-soi, dans *La Revanche des villages*, les psychologues « ont depuis longtemps montré qu'il ne suffit pas de brasser les groupes sociaux pour que leurs membres apprennent à coexister, encore moins pour qu'ils s'apprécient ».

Vivre en maison, c'est aussi la promesse d'une sociabilité apaisée, une cohabitation facilitée par le « bon espace » entre chacun. Lionel Rougé (2012)

parle du jardin comme d'un « espace tampon qui, aussi petit soit-il, permet de mettre à distance le voisin, de choisir de l'ignorer ou au contraire de le voir ». Bien sûr, c'est aussi la bonne distance à la ville et aux nuisances qu'elle représente. Une distance passagère souvent, puisque la vie quotidienne nous amène à quitter la maison. Et comme le souligne Loïc Gandais (2012) : « la mise à l'écart des flux [...] ne doit pas être perçue comme un geste de repli [...] et peut même s'analyser comme l'une des contreparties permettant de bien valoriser chaque sphère, publique comme privée, toutes deux vécues comme autant de temps distincts ».

Un habitat adapté aux modes de vie

Constitué de grands logements, l'habitat pavillonnaire offre une souplesse qui lui permet de s'adapter à l'évolution des modes de vie. Il peut être un espace de développement du télétravail, de diversification des fonctions, et de cohabitations ponctuelles ou durables. Ainsi, y installer son bureau, un atelier, accueillir un parent âgé, ou un enfant qui revient après une période de décohabitation, sont autant de possibles qui soulignent la plasticité de la maison individuelle. Face à la pression de la demande de logements, il s'y invente de nouvelles formes de partage des espaces, parfois créatives, entre amis, membres d'une même famille, ou coacquéreurs.

Parce que son occupant, souvent propriétaire, est seul maître d'ouvrage, la maison individuelle permet aussi des adaptations techniques aux

enjeux énergétiques, certes coûteuses, mais plus faciles à mettre en œuvre que dans le tissu dense et collectif : isolation par l'extérieur, déploiement des énergies renouvelables (toitures solaires, géothermie...). Pour autant, le pavillonnaire est plus souvent rénové par petites touches successives, des travaux qui, selon les experts, seraient contre-productifs, à savoir plus coûteux et moins efficaces qu'une opération unique. Si les plans locaux d'urbanisme ont tendance à s'assouplir en permettant l'adaptation de la maison individuelle à l'évolution des modes de vie et aux enjeux énergétiques, certains règlements privés sont encore très contraignants, à l'image de copropriétés horizontales désireuses de conserver l'harmonie architecturale au détriment de la plasticité. La difficulté de combiner la préservation du patrimoine et du cadre de vie avec les attentes des ménages nécessite un travail qualitatif que les CAUE (conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) sont à même de réaliser, encore faut-il les solliciter et leur donner les moyens d'y consacrer du temps.

La maison individuelle au cœur des enjeux du développement durable

Souvent décrié par les urbanistes, le pavillonnaire est jugé peu vertueux en raison de sa faible performance énergétique, de sa mauvaise connexion aux aménités urbaines et de sa responsabilité dans l'étalement urbain et la consommation d'espace. Pour autant, il présente également des atouts à même de répondre aux enjeux d'un développement urbain durable. Ses qualités morphologiques (perméabilité, flexibilité, végétalisation préservée) le font apparaître aujourd'hui comme un modèle compatible avec les enjeux écologiques.

Bien que non recensé par l'appareil statistique, les jardins du tissu pavillonnaire sont autant d'espaces ouverts potentiellement favorables à la biodiversité, et potentiellement nourriciers. Les sols de pleine terre sont un des meilleurs alliés de la résilience². À ce titre, Ségolène Darly (2018), met en débat la densification pavillonnaire en ces termes : « la démarche Bimby, qui soutient explicitement la construction de nouveaux bâtiments dans les jardins de quartiers pavillonnaires doit être rediscutée au regard des enjeux environnementaux et paysagers sur les vides "urbains" qu'elle se donne pour mission de combler ». À proximité, les espaces de nature sont des lieux de loisirs et de sociabilité, qui comme le jardin participent à limiter les déplacements le week-end ; un phénomène accentué par le développement des réseaux verts et des lieux de rencontres alternatifs comme les fermes et les cueillettes.

Le tissu pavillonnaire francilien, mieux le connaître pour accompagner ses mutations

La diversité et l'ancienneté des formes bâties, mais aussi la disparité des contextes urbains et de marchés immobiliers, composent un paysage pavillonnaire francilien beaucoup plus hétérogène qu'on ne se le représente communément. Cette diversité est accentuée par les dynamiques sociodémographiques qui traversent ce parc. Réinvestissement inégal du bâti selon le niveau de ressources des occupants, préservation et protection plus ou moins volontaire par les communes, reflètent et accentuent une valeur patrimoniale très inégale selon les contextes. D'où la nécessité d'une connaissance affinée de ces tissus pour que puissent advenir de véritables stratégies qui ne se résument pas à choisir entre densification et protection, et prennent en compte une vision globale des enjeux de qualité de vie et de réponse aux besoins.

Mais comment le tissu pavillonnaire a-t-il évolué ces dernières années ? Quelles ont été les dynamiques de production, de disparition et de transformation de la maison individuelle selon les territoires ? Une prochaine note à paraître analysera ces processus qui traduisent l'évolution des orientations politiques et des réglementations, mais aussi les registres de motivation des ménages et leurs arbitrages. ■

Anne-Claire Davy, sociologue urbaniste et Lucile Mettetal, géographe urbaniste
département Société et habitat (Martin Omhovére, directeur)

1. C'est ainsi que le héros de Binet traduit *home sweet home*...

2. Nicolas Cornet et Thomas Cormier « Zéro artificialisation nette » : définitions, enjeux et responsabilités pour l'Île-de-France, L'Institut Paris Region, atelier du 30 janvier 2020.

RESSOURCES

- Sagot Mariette, Dupoizat Juliette, Gouin Mathieu, Louchart Philippe, *Vieillesse et Logements, Impact de la composition du parc de logement sur le vieillissement à l'échelle locale*, Tome 1, Institut Paris Region, octobre 2019.
- Darly Ségolène, *La terre pavillonnaire, un paysage fertile oublié*, Densifier/dédensifier – penser les campagnes urbaines, sous la direction de Jean-Léger Michel et Mariolle Béatrice, Puca, 2018.
- Bouleau Mireille, Mettetal Lucile, « Vulnérabilité énergétique : les pavillonnaires modestes sous tension », *Note rapide*, n° 678, L'Institut Paris Region, mars 2015.
- Chollet Mona, *Chez soi, une odyssée de l'espace domestique*, éditions La Découverte, 2015.
- Lambert Anne, *Tous propriétaires ! L'envers du décor pavillonnaire*, Seuil, 278 pages, 2015.
- « Vivre en lotissement pavillonnaire, entre spécificités et uniformité », in *Habiter le périurbain, les Cahiers*, L'Institut Paris Region, 2012.
- « Le concept de l'habitat à la Française, une approche datée », in *Habiter le périurbain, les Cahiers*, L'Institut Paris Region, 2012.
- Ortar Nathalie, *Entre ville et campagne, le difficile équilibre des périurbaines lointaines*, Métropoles [en ligne], 2008.
- Verges Véronique, *Le pavillonnaire dans tous ses états en Seine-Saint-Denis*, densification ou disparition, CAUE 93, 2007.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquette

MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy

INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE

Stéphanie Lesselier

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Inès Le Meledo, Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

33 (0)1 77 49 75 78

L'Institut Paris Region

15, rue Falguière
75740 Paris cedex 15
33 (0)1 77 49 77 49

ISSN 1967-2144

ISSN ressource en ligne
2267-4071



institutparisregion.fr

