

Un confort de plus en plus important

Augmentation des surfaces

On constate actuellement que le confort des constructions est en constante amélioration et connaît des progrès continus.

En France, les surfaces des maisons individuelles augmentent alors que celles des appartements stagnent. La surface moyenne d'une nouvelle maison en 2002 était de 208m². La surface des logements progresse alors que la taille des foyers se réduit ce qui fait que chaque individu dispose de plus en plus d'espace pour son confort et ses activités. La surface moyenne par personne a augmenté de près de 20% en 20 ans.

Préoccupations environnementales

Aujourd'hui, après la tenue du « Grenelle Environnement » et la connaissance accrue des populations sur les questions relevant de la préservation de l'environnement, les acquéreurs de maisons individuelles manifestent des préoccupations environnementales. Ils font des choix stratégiques pour l'environnement dont le coût est en partie pris en charge par des crédits d'impôts : panneaux solaires, puits canadiens,....

Malgré tout, les dernières études révèlent qu'il manque de 15.000 à 30.000 € à chaque futur propriétaire pour que son pavillon individuel soit construit « totalement durable ».



Bibliographie

► L'habitat pavillonnaire

Ouvrage coll. de H. Raymond, N. Haumont, M-G Dezès et A. Haumont

Coll. Habitat et sociétés

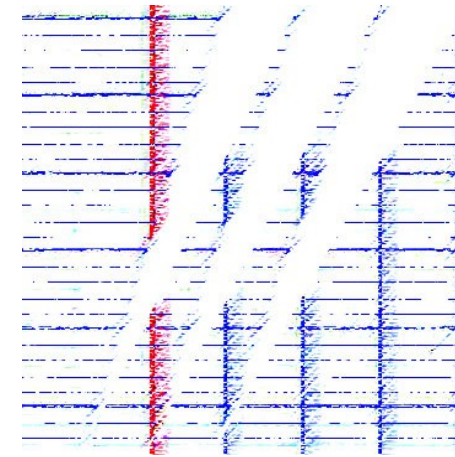
Ed. L'Harmattan

2001 (1ère édition de 1966)

► INSEE Picardie, bilan économique et social 2006

► INSEE Première, de plus en plus de maisons individuelles, février 2003

Direction
Départementale
de l'Équipement
de l'Oise



Les Cahiers de l'Oise

Huit pages pour une connaissance prospective des territoires

N° 103 – Mars 2008

Le choix de l'habitat pavillonnaire en France

Depuis le siècle dernier, les chercheurs et les universitaires s'interrogent sur la préférence française pour les logements individuels plutôt que collectifs. Les sociologues et les urbanistes – architectes exposent des théories diverses car il existe plusieurs conceptions de l'architecture pavillonnaire.

Plus de 82% de la population française souhaite vivre, et mieux, acquérir un logement individuel dont elle serait propriétaire et qui puisse être un patrimoine financier à léguer à ses héritiers. Les statistiques montrent la progression du modèle pavillonnaire sur le territoire français. Malgré cette tendance de fond, le modèle pavillonnaire est l'objet de lourdes critiques.

Le désir d'habiter un pavillon vient également du fait que la population adopte divers comportements et modes de vies en fonction de sa résidence au sein d'un logement collectif ou individuel. L'espace est approprié et marqué par les habitants à travers des aménagements spécifiques, comme les clôtures, la distribution des différentes pièces de la maison, le jardin,...

Le modèle pavillonnaire apparaît également comme un archétype franco-français à travers les époques et les crises socio-économiques. Posséder un pavillon individuel reste toujours un rêve et un but que l'on poursuit. Mais est-il réellement l'habitat le plus adapté à l'époque et aux conjonctures actuelles ? Correspond-t-il aux besoins et aux attentes des foyers français de par les coûts financiers induits, les transports allongés pour trouver du foncier encore disponible et à un coût accessible, de la situation de plus en plus précaire d'une part toujours plus importante de salariés et de l'essor des préoccupations environnementales ?



Directeur de la publication :
Alain DE MEYERE
Réalisation – impression :
Dépôt légal et ISSN en cours
DDE de l'Oise
Bld Amyot d'Inville
BP 317 - 60021 Beauvais Cx
ml : dde-oise @equipement.gouv.fr



Direction
Départementale
de l'Équipement
de l'Oise

Réalisation et contact :
Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et
de l'Environnement
France POULAIN

Cellule Connaissance des Territoires
Hélène GENAUX (03 44 06 50 00)
ml : helene.genaux@equipement.gouv.fr

La diversité du monde pavillonnaire au fil du temps

Depuis plus d'un siècle, les Français ont développé un intérêt marqué pour l'habitat individuel, et ce, malgré l'influence de la vie citadine. La forme privilégiée par beaucoup est celle du pavillon. Il représente à la fois une forme de maison et un mode de vie.

Le pavillon au sens strict se définit par une construction individuelle, un recul par rapport à la voirie, un jardin à l'avant du bâtiment, la présence d'un terrain à l'arrière et l'absence de contraintes de mitoyenneté.

Le pavillon est le mal-aimé de bien des urbanistes. Il représente pour ces derniers l'anti-ville, l'anarchie des lotissements, l'isolement et un individualisme grandissant. Néanmoins, il est également un désir fort des Français et comprend une part de rêve importante.

Petite histoire de la maison individuelle

★ A travers le temps, la forme urbaine des constructions individuelles s'est modifiée. Jusque dans les années 1930-1950, les constructions étaient groupées ou mitoyennes le long des rues. Dans les régions ouvrières et minières, les maisons en bande avec la présence d'un jardinet ont donné lieu à des "cités - jardins". Depuis les années 1970, la forme pavillonnaire est marquée par un individualisme essentiel. L'image du pavillon familial doit correspondre à un idéal qui comporte un désir de protection et d'isolement, un besoin d'identification et d'affirmation de soi, une envie de contact avec la nature, une conquête de l'individu. Cette conception s'oppose aujourd'hui aux grands ensembles et à leur image négative, notamment lorsqu'elle est corollée à la terminologie des « banlieues ».

Photo d'une maison du XVI^e siècle



Le pavillon s'est développé à partir de 1600, mais c'est au XIX^e siècle qu'il a connu son essor le plus important. Cette croissance est dû à divers facteurs comme la forte croissance de la population urbaine aux temps de la Révolution

industrielle, à l'entassement toujours plus important des populations dans les zones urbaines, aux débuts de l'industrialisation et à la nécessité de loger une main d'oeuvre à proximité des usines, ainsi qu'à l'exode rural.

Il faut noter qu'à côté du pavillon au sens strict, le XIX^e siècle a également été celui du développement de la maison individuelle de plaisance réservée à des classes sociales élevées et qui est donc restée une forme de construction marginale. C'est principalement une maison secondaire qu'on trouve chez les élites de la société et dont la forme et l'usage varient en fonction de la famille qui l'utilise.

Photo d'une maison de maître



Cette époque a aussi été le moment de la naissance du logement patronal. Le logement patronal se définit par un logement octroyé par l'employeur à ses salariés. Le modèle le plus abouti et le plus connu est celui des "cités minières" ou "corons", qui sont en fait des cités - jardins. Cette forme d'habitat se caractérise par des constructions mitoyennes, sur un rez-de-chaussée et un étage au maximum, généralement faites de briques, avec de petits jardinets et un confort minimum. Les cabinets d'aisance et les divers appentis se trouvent dans une cour reliant l'espace construit et le jardin. La présence du jardin représente un complément de salaire et la recherche d'un environnement campagnard pour les ouvriers. Elle est également pour l'employeur le moyen de stabiliser les salariés autour d'un foyer. Les « courées lilloises » ont été créées pour les ouvriers du textile et des autres industries. Cette forme d'habitat se caractérise par des logements alignés sur une cour intérieure, sans cave et avec un étage mansardé. Dans la cour, les habitants peuvent accéder à une pompe à eau, un cabinet, un appentis abritant la réserve de charbon et de pommes de terre, un clapier ou un pigeonnier et parfois une buanderie. Ces courettes peuvent s'ouvrir sur de petits jardinets ou des terrains non bâtis.

Le choix de construire de l'individuel ou du collectif pose diverses questions.

L'aménagement des zones urbaines reste problématique et la construction de maisons individuelles ou de petits collectifs n'entraîne pas les mêmes contraintes.

Le coût d'un pavillon et le coût de son insertion dans la ville sont supérieurs à celui du logement collectif. Deux éléments du coût élevé de la maison individuelle sont susceptibles d'être modifiés : le prix de la construction par l'utilisation d'éléments préfabriqués, le prix du terrain par la généralisation du contrôle du sol par les pouvoirs publics. Le coût et les inconvénients de l'extension de la voirie, des réseaux, de la ville dans son ensemble, constituent une question beaucoup plus délicate. Malgré tout, le développement spatial des villes doit rester limité afin de limiter les conflits d'usage et de préserver toutes les composantes de la société.

La plasticité de l'habitat, la perfection des techniques, l'imagination des architectes et des urbanistes rendent néanmoins possible, quelle que soit la stratégie adoptée, la réalisation de logements adaptés aux besoins profonds des habitants pour l'avenir.



La construction de maisons individuelles en 2006

Quelques chiffres à l'échelle locale

La construction de logements neufs est en forte hausse en région Picardie pour l'année 2006. La construction de maisons individuelles a connu une croissance de plus de 20%, principalement grâce à l'Oise où l'augmentation a été de 30%. Depuis 2002, le secteur de la maison individuelle est en croissance annuelle moyenne de 15% en Picardie, avec une année record pour 2006 de 20%. En volume, plus des trois-quarts de la construction neuve se font en individuel. En 2006, 75,2% des constructions neuves picardes étaient des logements individuels ce qui confirme l'attrait du pavillonnaire et l'éloignement de plus en plus important du lieu de domicile par rapport au lieu de travail.

Le secteur de l'individuel groupé ou en lotissement est celui qui progresse le plus vite : + 47% pour le groupé et + 13% pour l'individuel pur.

Plus que jamais, la maîtrise d'ouvrage est essentiellement issue du secteur privé. Les particuliers et les Sociétés Civiles Immobilières (SCI) représentent en 2006 près de 83 % des constructions neuves. Les différentes dispositions réglementaires, les taux d'intérêt encore attractifs, les prêts à taux zéro participent à l'engouement des particuliers.

En terme de prix, la maison neuve de 4 pièces dans l'Oise s'est vendue au 4^e trimestre 2006 à 230.000€ en moyenne et l'appartement de 3 pièces 2.800 € le m².

| | Nbre de logements construits en 2006 | Évolution 2005 – 2006 en % |
|-----------------|--------------------------------------|----------------------------|
| France | 401 994 | 2,4 % |
| Individuels | 230 704 | 0,9 % |
| Collectifs | 171 290 | 4,6 % |
| Picardie | 8 785 | 17,2 % |
| Individuels | 6 608 | 20,3 % |
| Collectifs | 2 177 | 8,8 % |
| Oise | 3 975 | 35,3 % |
| Individuels | 2 679 | 30,4 % |
| Collectifs | 1 296 | 46,6 % |

Le pavillon est-il une forme de construction dépassée?

Les antagonismes entre habitat collectif et constructions individuelles

L'aménagement rationnel des espaces urbains français contemporains s'accommode mal de la construction pavillonnaire.

Plusieurs critiques peuvent être formulées envers les constructions individuelles. Celles-ci engendrent un étalement urbain toujours plus important, un mitage souvent anarchique laissant des dents creuses au sein de l'espace urbanisé, une consommation foncière qui se fait au détriment d'autres activités économiques, le rallongement des temps de transport, une circulation perturbée aux entrées de villes notamment aux heures de pointe, une difficile insertion des équipements au sein des zones d'habitation, une installation plus compliquée des éléments du confort moderne notamment concernant l'assainissement (bien que cet élément n'apparaisse plus dans les pavillons neufs).

De plus, dans la société actuelle, toujours mobile, le pavillon apparaît comme un élément de stabilité et d'immobilité renforcé au fil des ans et des aménagements qu'il subit. Habiter un pavillon, c'est pour y rester. Les personnes qui y logent l'investissent totalement, elles ne se considèrent plus comme « en transit » comme lorsqu'elles étaient locataires de leur logement.

Malgré tout, le pavillon a des qualités multiples, notamment dans la pensée populaire. Il apporte la santé physique (bon air, légumes du jardin). Il isole ses occupants et retire la plupart des inconvénients dus à la promiscuité. Le pavillon apparaît comme un placement immobilier et financier privilégié par des mesures spécifiques permettant une acquisition facilitée. Il est également un élément de stabilité pour la cellule familiale.

Le pavillon comme norme de la société française

Le pavillon est une norme de la société française. Il est communément attribué aux Français comme un des éléments du caractère national. La maison individuelle peut apparaître comme la concrétisation d'un rêve et de multiples efforts (efforts de conception, efforts financiers). Malgré tout, elle est aujourd'hui un moyen de répondre à des besoins très simples et fondamentaux, comme le besoin de se loger.

En effet, aujourd'hui, quand on étudie la construction individuelle en France, on remarque que l'essentiel des bâtiments édifiés pour loger les familles sont des pavillons simples sans fioritures, que ce soit des logements en pleine propriété, des logements sociaux ou des produits en accession à

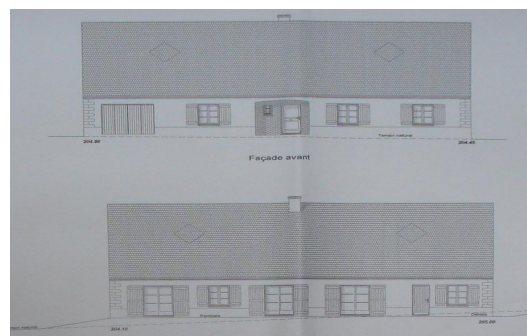
la propriété.

Les principales différences tiennent à l'implantation des constructions sur des parcelles de taille différente (maisons de type parisien accolées les unes aux autres par le garage ou maison en retrait de la voirie avec des clôtures de mitoyenneté) et à l'élévation des constructions (maison de plain pied, construction de rez-de-chaussé + 1 étage ou de rez-de-chaussée + combles).

De même, des différences apparaissent en fonction du milieu où est implantée la construction (milieu urbain, périurbain ou rural). On remarque que les parcelles sont de taille inférieure en milieu urbain ou en lotissement. Elles sont plus grandes en milieu rural, notamment parce que le foncier a un coût moins important et que souvent des assainissements individuels sont nécessaires car les réseaux de tout à l'égout n'existent pas.

Les modèles de constructions individuelles sont pour la plupart issus du monde des pavillonnaires – constructeurs et les projets d'architectes ou Haute Qualité Environnementale (HQE) comme les maisons en bois ou les maisons passives, voire positives, restent encore très rares. L'uniformisation des constructions, des paysages, apparaît peu à peu au fil des autorisations de construire.

Plan de façades d'un pavillon situé dans un lotissement sur la commune de Sainte Geneviève en 2006



Aujourd'hui, le contexte actuel de la crise du logement entraîne une mutation des pratiques :

- Construction de maisons à 100.000 €,
- Construction de maison à 15€/jour avec report du paiement du terrain,
- Cession de milliers d'HLM à des copropriétaires,
- Montages financiers de plus en plus complexes,
- Instauration du Pass- Immobilier,...

Quelle sera la situation du pavillon individuel par rapport aux logements collectifs dans ce contexte? Cette question semble être d'actualité dans une situation où le marché immobilier apparaît de plus en plus sous tension.

Photo de maison de rue en briques



Le logement marginal apparaît également dans ce contexte de densification démographique des villes. Certaines populations aux revenus moyens (boutiquiers, artisans, retraités) s'installent en périphérie dans des maisons individuelles. Le terrain y est moins cher et le développement des transports (tramways et chemins de fer) repoussent toujours plus loin les nouvelles constructions. Ces bâtiments se développent hors de toute réglementation (pas d'eau, pas de système d'évacuation des eaux usées, pas de ramassage ni de traitements des ordures ménagères). Cette situation crée les premiers scandales et contribue à diffuser une image négative des premiers lotissements. Cependant, la construction marginale reste l'élément majeur de ce pavillonnaire qui subsiste aujourd'hui.

Photo d'une maison individuelle vieillotte



Toutes ces constructions qui ont connu un essor au XIXème siècle ont évolué et se sont modifiées au fil du temps grâce à des travaux de rénovation et de réhabilitation et à la politique hygiéniste. Mais, on en trouve encore des traces très prégnantes sur le territoire français et leur

présence reste forte, notamment dans le Nord – Pas-de-Calais et en Picardie.

Face au contexte économique, social, politique et urbain de la fin du XIXème siècle et du début du XXème siècle, diverses réglementations voient le jour entre 1890 et 1930. La législation (les Lois de 1908, 1919, 1924 et 1928) va assurer l'essor de l'habitation individuelle et le triomphe du pavillon.

L'intervention de l'Etat favorise donc l'extension de la maison individuelle en France et est donc directement à l'origine du développement de l'habitat pavillonnaire. Une population toujours plus importante s'intègre dans cette forme de construction individuelle. Néanmoins, les lois qui ont vu le jour dans ces années ne sont pas des lois d'aménagement du territoire et un « désordre pavillonnaire » s'instaure au fil des constructions.

Grâce à la législation et aux divers avantages qu'elle accorde, les constructions de maisons individuelles sont nombreuses jusqu'à la seconde guerre mondiale, avant de reprendre dans les années 1950 à un rythme moins soutenu du fait du contexte de l'époque (temps de la reconstruction, urgence de loger les populations, évolution des techniques de construction, désir d'abaisser les prix de revient des équipements, prix du foncier en augmentation, désir de réduire les temps de parcours).

L'après-guerre est l'époque de la construction des Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP) dont la réputation reste négative et les années 1960 – 1970 celle des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

La fin des années 1980 et la décennie suivante voit l'instauration de divers plans urbains en faveur d'une politique de l'habitat plus raisonnée et plus sociale. Malgré tout, on note que la seconde moitié du XXème siècle est plus célèbre pour la création de grands ensembles verticaux que pour la construction de logements individuels horizontaux.



Depuis 1970, l'augmentation des constructions de pavillons individuels pose différents débats sur la dispersion des constructions au sein de l'espace, sur l'éloignement de plus en plus important des bâtiments par rapport aux aires urbaines et sur la consommation foncière. Malgré tout, les constructions individuelles restent nombreuses et ne devraient pas être remplacées par des logements collectifs à court terme.

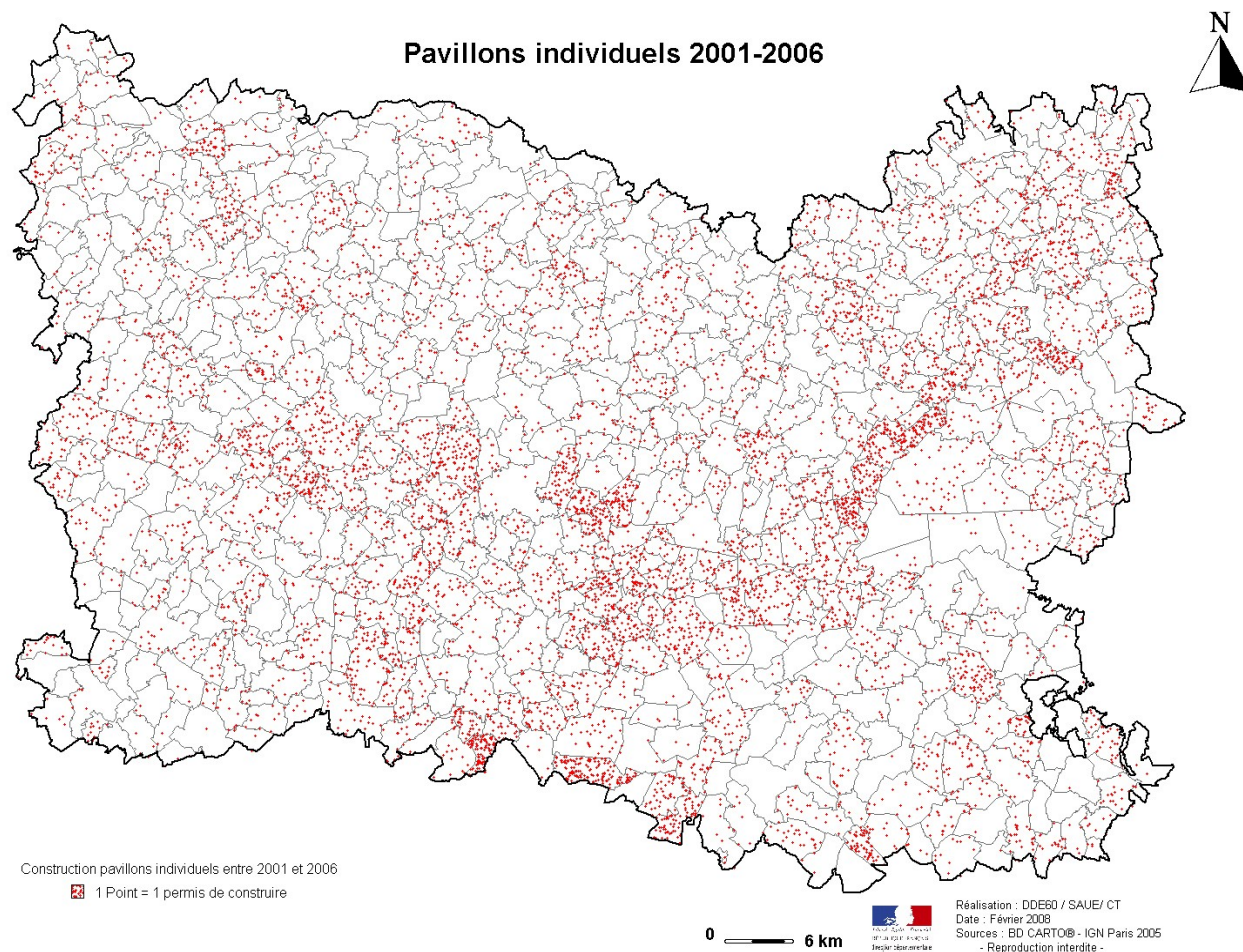


La répartition et l'extension des constructions pavillonnaires

Les constructions pavillonnaires se répartissent sur **l'ensemble du territoire national**, avec une prépondérance dans les banlieues des grandes villes et l'espace périurbain des villes moyennes. Comme le montre la carte ci-dessous, le territoire isarien continue d'être progressivement recouvert par les constructions individuelles.

Les Français sont très fortement attachés à cette forme de logement ce qui explique que **le nombre de maisons individuelles** ait peu à peu augmenté au fil des ans. Malgré tout, **la proportion de pavillons dans le tissu urbain français** est relativement faible par rapport aux autres pays d'Europe occidentale et d'Amérique du Nord.

Carte de la répartition des autorisations de construire accordées entre 2001 et 2006



Symbolique et pratiques du monde pavillonnaire

L'attachement français à la forme pavillonnaire

D'après diverses enquêtes menées par des sociologues français, 82% des Français aspirent à vivre dans une maison individuelle. On peut noter que ce pourcentage est plus important chez les ouvriers et les catégories socio-professionnelles à faibles revenus que chez les cadres et les personnes avec un haut niveau de vie.

Les motifs d'attachement des Français aux pavillons relèvent de la symbolique (vie campagnarde, air plus pur) et de la pratique (présence d'une cour et d'un jardin, liberté accrue dans la vie privée).

La vie dans un pavillon permet de marquer l'espace de son empreinte et d'avoir une vie sociale tout en préservant son intimité et en l'organisant à travers la distribution des pièces.

L'appropriation des espaces constituant le pavillon apparaît comme codifié dans la société française.

L'homme marque son espace par la présence d'une **clôture** qui doit être en rapport avec la construction principale. Les haies végétalisées sont privilégiées car elles n'enferment pas l'individu et sont plus en adéquation avec les idées en faveur de la préservation de l'environnement et du développement durable.



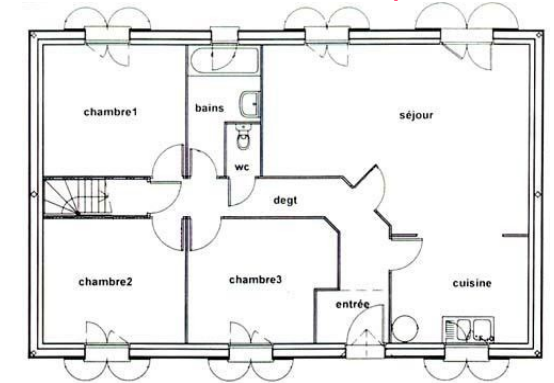
Aménager l'espace et entretenir l'intérieur comme l'extérieur de la construction sont des tâches plus rudes qu'en appartement. Malgré tout, le travail d'entretien se limite à certains espaces et en exclut d'autres comme les appentis, les buanderies, les sous-sols,...



Le pavillon, dans sa conception assez libre, permet également de réaménager l'espace après une phase initiale. On peut aménager un sous-sol, des combles, des extensions,.... Toutes ces transformations sont impulsées par les décisions des propriétaires. **Le pavillon n'est pas un habitat immuable, il se transforme au cours de la vie de ses occupants.** Les investissements réalisés à l'intérieur du pavillon accroissent également la valeur du bien qui devient une réserve d'argent.

Les parties de la maison sont pour la plupart nettement institutionnalisées et socialisées. A travers les différentes pièces d'habitation, des significations sont attribuées aux espaces, des pratiques s'élaborent et des rapports sociaux précis voient le jour. Avoir une distribution des pièces originale déstabilise le visiteur, aussi un certain code est généralement respecté par les propriétaires.

Plan de masse avec distribution des pièces intérieures



L'espace du pavillon est divisé en **deux parties bien distinctes** : **l'avant de la maison** qui donne sur la rue et qui apparaît comme un espace de transition entre l'espace public et les activités purement privées et **l'arrière du pavillon** caché aux regards des passants et réservé à des occupations complètement privées.

La distribution des cellules ou pièces est pour une large part orientée par cette division. Chambres à coucher, salle d'eau et cuisine sont souvent reléguées à l'arrière, alors que salon et salle à manger sont des pièces d'apparat donnant sur l'extérieur.

Le jardin doit valoriser le pavillon. L'avant de l'espace paysager est un secteur montré où la recherche et l'originalité sont plus importantes (fleurs, ornements divers). L'arrière du jardin reste plus simple. Parfois, une partie est réservée à un potager et à quelques arbres fruitiers.

Les acquéreurs de pavillons sont généralement très sensibles à la différence des modes de vie qui sont impulsés par l'existence des diverses parties de la construction : nombre de pièces plus important et présence d'un jardin.