

---

## Pavillonnaires franciliens : d'une forme urbaine à des territoires quotidiens ?

Martine Berger

---



### Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/strates/6695>

DOI : [10.4000/strates.6695](https://doi.org/10.4000/strates.6695)

ISSN : 1777-5442

### Éditeur

Laboratoire Ladyss

### Édition imprimée

Date de publication : 1 janvier 2008

Pagination : 119-134

ISBN : 0768-8067

ISSN : 0768-8067

### Référence électronique

Martine Berger, « Pavillonnaires franciliens : d'une forme urbaine à des territoires quotidiens ? », *Strates* [En ligne], 14 | 2008, mis en ligne le 04 mars 2013, consulté le 08 septembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/strates/6695> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/strates.6695>

---

Ce document a été généré automatiquement le 8 septembre 2020.

Tous droits réservés

---

# Pavillonnaires franciliens : d'une forme urbaine à des territoires quotidiens ?

Martine Berger

---

- 1 Un Francilien sur trois habite aujourd'hui un pavillon. En trente ans, de 1968 à 1999, plus de 600 000 maisons individuelles ont été construites, le parc pavillonnaire francilien a été multiplié par deux. Dans les quatre départements de grande couronne, les pavillons constituent désormais la moitié des résidences principales, et un sur deux date de moins de trente ans. Cette vague de construction a affecté aussi bien des espaces déjà urbanisés que les communes rurales et périurbaines : les communes de grande couronne appartenant à l'agglomération parisienne<sup>1</sup> ont accueilli près des deux tiers de ces nouveaux pavillons et comptent aujourd'hui plus de deux maisons individuelles sur cinq résidences principales. L'empreinte de cette vague périurbaine sur les paysages franciliens apparaît d'autant plus forte qu'une part importante des constructions neuves a pris la forme de lotissements assez homogènes de maisons réalisées par des promoteurs et vendues clés en main. Dans une région longtemps marquée par le discrédit des lotissements de l'entre-deux-guerres, et où la production pavillonnaire avait été particulièrement faible dans l'après-guerre<sup>2</sup>, c'est à une transformation radicale des formes urbaines, des modes d'habiter et des relations au territoire que l'on a assisté, avec le passage d'une agglomération dense à une ville beaucoup plus étalée.
- 2 L'évolution morphologique des espaces de résidence s'est accompagnée d'une modification profonde des rapports au logement, puisque 85 % des pavillons sont occupés par leur propriétaire, alors que deux tiers des appartements sont en location. Il est difficile de dire si, pour les ménages, le choix de devenir propriétaire est premier et conduit, compte tenu des coûts différentiels, à s'installer en pavillon, ou si on choisit d'abord d'habiter une maison individuelle, ce qui entraîne l'acquisition du logement. Mais il est sûr que les effets de cette transformation des modes d'habiter sur l'organisation des territoires quotidiens des Franciliens sont considérables. Non

seulement parce que les ménages disposent de logements plus grands<sup>3</sup> dans des espaces moins densément construits, et parce qu'ils en sont plus souvent propriétaires. Mais aussi parce que l'acquisition d'un pavillon se traduit le plus souvent par une migration résidentielle qui éloigne les ménages des lieux les plus riches en emplois et en équipements. Ainsi, 2 ménages sur 3 effectuent une migration centrifuge qui se traduit en général par un allongement des distances entre domicile et lieu de travail : les propriétaires de pavillons parcourent en moyenne 15,6 km pour se rendre à leur travail, les locataires d'appartements 8 km.

- 3 Choisir un logement, c'est choisir entre pavillon et appartement, propriété et location, centre et périphérie, les trois étant très largement liés, compte tenu de la concentration du parc collectif et locatif dans la partie centrale de l'agglomération. Le choix d'un type de logement et d'un statut d'occupation détermine donc pour une large part la localisation des ménages dans l'espace métropolitain et les territoires qu'ils parcourent quotidiennement. Ces choix sont effectués en fonction de l'expérience qu'ils ont de l'espace francilien, de la manière dont ils se représentent les distances aux lieux d'emploi, aux équipements et aux services, mais aussi des voisinages sociaux qu'ils estiment souhaitables ou acceptables, et cela dans le cadre de contraintes données, qu'il s'agisse de leurs ressources financières ou de leurs budgets-temps.
- 4 Le choix d'un logement, c'est certes un moment, mais un moment qui décide de ce que seront les parcours quotidiens, l'expérience de la ville, souvent pour une longue période de la vie. En effet, l'accession à la propriété réduit fortement la mobilité résidentielle des ménages, à la fois en raison des remboursements de prêts et du coût plus élevé des déménagements, mais aussi parce qu'ils sont en général plus satisfaits d'un logement dont le choix a été plus mûri que celui d'un appartement en location.
- 5 Les pavillons franciliens constituent donc de ce point de vue un espace d'ancrage. Mais dans le même temps, alors que les trois quarts des ménages pavillonnaires de grande couronne comportent au moins un actif, 4 sur 5 de ces actifs travaillent dans une commune différente de celle où ils résident, 2 sur 3 parcourent plus de 5 km entre leur domicile et leur lieu d'emploi, 4 sur 10 plus de 15 km, d'où une organisation bipolaire des espaces parcourus chaque jour, donnant lieu à des types de territoires quotidiens bien différents de ceux des résidents du parc collectif de la ville centre ou de la banlieue proche. Qui sont ces propriétaires pavillonnaires périurbains ? Quels ont été les effets de l'étalement urbain sur leurs territoires quotidiens ? Nous tenterons de répondre à ces questions en nous appuyant à la fois sur l'exploitation des données censitaires et sur les résultats d'enquêtes auprès des ménages dans deux sites périurbains<sup>4</sup>.

## S'approprier un territoire à l'image de soi pour y loger sa famille

- 6 Même si l'on constate une relative banalisation de la propriété pavillonnaire au cours du dernier quart de siècle, le choix d'une maison individuelle relève toujours, comme l'a montré Pierre Bourdieu (1990 ; 2000), de pratiques distinctives. S'installer dans un pavillon, c'est s'approprier un territoire, entendu à deux échelles : celle du logement de l'unité familiale, celle du quartier pavillonnaire, espace de relative homogénéité sociale, réelle ou recherchée.

## Devenir propriétaire d'une maison

- 7 L'accession à la propriété pavillonnaire concerne en moyenne en 1999 près d'un ménage francilien sur 4. Dans une région où l'offre locative a été longtemps très largement dominante, et où la part des propriétaires occupants reste nettement moins élevée que dans les grandes métropoles de province<sup>5</sup>, l'accession à la propriété constitue un signe distinctif, même s'il existe une tradition locative dans les classes aisées parisiennes. Or devenir propriétaire de son logement, en Île-de-France, c'est bien souvent acquérir une maison individuelle en grande couronne, où se localisent près des trois quarts de l'offre pavillonnaire et quatre cinquièmes des constructions réalisées depuis la fin des années 1960. Compte tenu du niveau atteint par les valeurs foncières, c'est de plus en plus souvent la seule forme de propriété accessible (avec l'héritage d'un pavillon datant des lotissements de l'entre-deux-guerres) aux catégories moyennes et modestes, depuis que le ralentissement de l'inflation a cessé de réduire le coût de remboursement des emprunts (Berger, 2004).
- 8 C'est donc autant aux couches moyennes, de plus en plus nombreuses et de plus en plus solvables – du fait, en particulier, de la hausse du taux d'activité des conjointes<sup>6</sup> – qu'aux catégories les plus aisées, restées plus attachées à la centralité et plus mobiles, que se sont adressés les « pavillonneurs » (Jaillet, 2004). Alors que les cadres franciliens propriétaires (plus d'un ménage sur 2) possèdent plus fréquemment un appartement, les ménages appartenant aux professions intermédiaires ont plus souvent fait l'acquisition d'un pavillon, plus vaste mais plus périphérique. Si un tiers environ des retraités sont propriétaires d'un pavillon, aux âges actifs, c'est le cas d'un ménage de cadre sur 4, d'un ménage d'ouvrier qualifié ou de profession intermédiaire sur 5. C'est parmi les contremaîtres et agents de maîtrise que la proportion de propriétaires d'une maison individuelle est la plus élevée (4 ménages sur 10), faisant figure de forme de reconnaissance d'une ascension sociale pour une catégorie souvent d'origine ouvrière qui ne peut accéder à la propriété dans le parc collectif central<sup>7</sup>. C'est parmi les ouvriers non qualifiés et les employés qu'elle est la plus faible (respectivement 13 % et 11 % des ménages), pour des raisons qui tiennent aux revenus, aux structures des ménages – nombreux jeunes célibataires ou couples sans enfants chez les employés –, voire aux projets migratoires et professionnels, compte tenu de la part des ménages d'origine étrangère dans ces deux catégories. Seuls les ouvriers les plus qualifiés et dont les ménages comportent deux actifs peuvent espérer accéder à la propriété d'un pavillon.
- 9 Parmi les Franciliens, nombreux sont les originaires d'autres régions et peu d'entre eux ont hérité de la propriété d'un terrain ou d'un logement, dans une région où le taux de ménages propriétaires de leur résidence était, jusqu'à une date récente, très largement inférieur à la moyenne nationale. L'accession à la propriété d'un pavillon ne s'effectue donc pas en général dans les lieux habités dans l'enfance, d'où sans doute une relative banalisation de l'acte d'achat, d'autant que les opérations vendues clés en main ont représenté près d'un tiers de la production pavillonnaire en Île-de-France depuis la fin des années 1960. Il reste que les Franciliens résidant en maison individuelle, installés dans leur logement actuel depuis dix-huit ans en moyenne, au lieu de cinq ans pour ceux qui résident dans un appartement à loyer libre<sup>8</sup>, apparaissent plus durablement ancrés dans leurs territoires de résidence.

- 10 De plus, l'achat d'un pavillon s'inscrit souvent dans un itinéraire d'ascension sociale, comme en témoignent les enquêtes réalisées dans des quartiers pavillonnaires de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines et dans l'Essonne. D'un logement à l'autre, dans leur parcours résidentiel, les ménages deviennent de plus en plus fréquemment propriétaires et accèdent à la maison individuelle, même si ces deux mouvements ne vont pas toujours de pair. L'analyse des professions exercées dans les logements précédents met en évidence une mobilité sociale ascendante conduisant souvent de l'urbain dense (en location) à la propriété pavillonnaire périurbaine : la progressive montée en qualification au cours du cycle de vie rend possible l'acquisition de la résidence principale. La part des propriétaires occupants et des pavillonnaires augmente d'un déménagement à l'autre, et l'accession à la propriété d'une maison individuelle s'effectue en plusieurs étapes successives, passant souvent par la copropriété dans un immeuble collectif, même s'il existe des cursus résidentiels plus directs, qui semblent plutôt le fait de catégories plus aisées.

### Des territoires de l'entre-soi

- 11 La constitution des quartiers pavillonnaires périurbains, spécialement lorsqu'il s'agit des nouveaux villages clés en main particulièrement nombreux en Île-de-France, relève de la volonté de constituer des communautés de pairs, c'est l'une des manifestations du refus de la mixité sociale. L'entrée des promoteurs sur le marché de la maison individuelle avec l'industrialisation de la construction a fortement contribué à l'accroissement de l'homogénéité sociale de ces quartiers : les programmes mis sur le marché, souvent de taille relativement importante, ont ciblé des clientèles spécifiques en fonction de leur solvabilité. De plus, le marquage social des quartiers de pavillons s'accroît au fil du temps. Plus stables que les locataires, les propriétaires occupants visent la revente ou la transmission d'un patrimoine. Filtrage social par les coûts d'accès et stratégies volontaristes de propriétaires soucieux de maintenir autant qu'ils le peuvent la valeur de leur bien ont contribué à créer, dans le parc pavillonnaire nouvellement construit, des espaces socialement beaucoup plus homogènes que ne l'étaient les immeubles locatifs du tissu urbain ancien. Des pratiques ségrégatives se développent, de fait, pour protéger l'habitabilité sociale et le « bon voisinage » jugé nécessaire à l'éducation des enfants et à l'épanouissement de la famille (Charmes, 2005). Le succès des lotissements clés en main n'est-il pas l'envers d'une perte de repères dans un univers professionnel de plus en plus instable dans une société postindustrielle ? À défaut d'une position sociale durablement assurée dans la sphère du travail, on s'achète une « position résidentielle » qui semble d'autant mieux affirmée que les voisins sont supposés être des pairs : ils ont payé, à peu de chose près, le même prix, pour accéder au même mode de vie et disposent de revenus supposés équivalents.
- 12 Outre que le taux de propriétaires de pavillons varie selon les groupes sociaux, tout le monde ne devient pas propriétaire au même endroit. Les positions spatiales reflètent de plus en plus les positions sociales et les voisinages sociaux se spécialisent, comme en témoigne l'évolution des coefficients de corrélation linéaire, calculés à l'échelle de la commune, entre les groupes socioprofessionnels de propriétaires de pavillons (tableau 1), qui mesurent les proximités spatiales ou les stratégies d'évitement. Comme on pouvait s'y attendre, leurs valeurs sont plus élevées dans les tissus les plus centraux et les plus denses, traduisant la vigueur des processus d'agrégation et de ségrégation. Mais si les oppositions cadres/ouvriers et cadres/employés se renforcent dans les

espaces urbains, elles gagnent aussi les communes périurbaines. Partout les cadres s'éloignent des professions intermédiaires, ces dernières se rapprochant des employés, voire des ouvriers (dans les espaces les plus denses), tandis qu'ouvriers et employés voisinent de plus en plus souvent. Les classes moyennes sont de plus en plus exclues des communes huppées : dans l'espace périurbain aussi, la mixité sociale recule fortement. Cette homogénéité sociale croissante des quartiers pavillonnaires contribue à en faire de véritables territoires, tout comme leur structure démographique, marquée par la surreprésentation des familles ayant des enfants, qui sont, pour l'essentiel, scolarisés sur place<sup>9</sup>, favorisant l'enracinement des nouveaux installés et la création de liens sociaux au sein des lotissements.

Tableau 1. Corrélations\* entre les catégories socioprofessionnelles des personnes de référence des ménages propriétaires de pavillons en Île-de-France par zone et type de commune 1975-1999.

Zone	Années	cadres/prof. intermédiaires	cadres/ouvriers	cadres/employés/	employés/ouvriers	employés/prof. intermédiaires	ouvriers/prof. intermédiaires
Île-de-France	1975	0,13	-0,64	-0,17	ns	0,22	ns
	1999	0,27	-0,81	-0,55	0,60	0,52	0,36
Petite couronne	1975	-0,29	-0,77	-0,52	0,45	0,38	0,34
	1999	-0,54	-0,92	-0,80	0,83	0,70	0,54
Grande couronne <i>Pôles urbains</i>	1975	0,14	-0,72	-0,18	0,17	0,21	ns
	1999	-0,27	-0,81	-0,56	0,69	0,64	0,47
<i>Espace périurbain et rural</i>	1975	0,19	-0,43	ns	ns	0,22	-0,12
	1999	ns	-0,72	-0,39	0,32	0,22	ns

\* Pondérées par le nombre de ménages propriétaires de pavillons dans chaque commune. ns : valeur non significative. Sources : RGP 1975 (1/5), 1999 (1/4).

## Loger sa famille

- 13 Les espaces pavillonnaires se caractérisent en effet par une structure de ménages bien particulière, qui vient renforcer leur homogénéité sociale. Une proportion croissante des couples franciliens ayant des enfants réside en maison individuelle : ils étaient 28 % en 1975, ils sont 41 % en 1999. Pour un tiers des ménages franciliens, ils constituent la moitié des propriétaires de pavillons, et trois quarts d'entre eux sont des couples biactifs. Si on examine la probabilité d'être (ou de devenir) propriétaire d'un pavillon, l'effet type de ménage est écrasant : ainsi un couple ayant deux enfants ou plus, a, toutes choses égales par ailleurs quant à l'âge et à la catégorie socioprofessionnelle de sa personne de référence, 7 fois plus de chances qu'une personne seule d'être propriétaire d'un pavillon, et 12 fois plus de chances de le devenir s'il déménage (tableau 2). Au fil du temps, la spécificité démographique des territoires de la propriété pavillonnaire se renforce, comme en témoigne l'évolution du poids relatif, au cours des deux dernières décennies, des positions socioprofessionnelles, de l'âge et de la

structure des ménages dans leurs choix résidentiels. Au contraire, l'effet de position sociale tend à diminuer, le modèle d'accès à la propriété pavillonnaire devenant de plus en plus « interclassiste », avec l'élargissement de la gamme des produits offerts.

**Tableau 2. Effets croisés de la catégorie socioprofessionnelle et du type de ménage sur les types de logement des ménages franciliens (1982-1999).**

	Probabilité			
	d'habiter un pavillon en propriété		de s'installer dans un pavillon en propriété	
	1982	1999	1982	1999
selon la catégorie socioprofessionnelle (référence : cadres et prof. intell. sup.)				
professions intermédiaires	1,11	1,01	1,17	1,06
employés, personnels de service	0,57	0,52	0,55	0,51
ouvriers	0,63	0,62	0,58	0,65
retraités anciens cadres	0,97	1,18	1,30	1,30
retraités anciens ouvriers	1,60	1,32	1,46	1,26
selon le type de ménage (référence : personnes seules)				
couples sans enfant	3,39	3,82	5,50	4,70
couples 1 enfant	5,11	5,26	10,16	8,00
couples 2 enfants ou plus	6,33	7,00	14,00	11,94
familles monoparentales	2,02	1,97	2,60	2,61
selon l'âge (référence : 35-44 ans)				
moins de 25 ans	0,10	0,16	0,10	0,15
25-34 ans	0,44	0,39	0,46	0,46
45-54 ans	1,41	1,67	1,23	1,31
55-64 ans	1,48	1,76	1,17	1,25
65 ans ou plus	1,30	1,62	0,79	0,98
Poids relatif effet type de ménage / effet catégorie socioprofessionnelle	3,6	5,4	3,8	6,5

\* La probabilité conditionnelle est mesurée par le rapport de chance, toutes choses égales par ailleurs. On cherche à mesurer la probabilité, pour un ménage francilien, d'être propriétaire d'un pavillon (ou de le devenir), en fonction de différentes caractéristiques individuelles. Les variables retenues dans le modèle sont : la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence, son âge et le type de ménage (personnes seules, familles monoparentales, couples selon le nombre d'enfants). Le rapport des chances (ou rapport des cotes, *odd's ratio*) exprime la chance, pour un ménage, d'être propriétaire d'un pavillon, ou de s'installer dans un pavillon en propriété, comme l'écart de probabilité par rapport à une modalité de référence. Les modalités de référence sont ici : pour la catégorie socioprofessionnelle, les cadres ; pour l'âge, les 35-44 ans ; pour le type de ménage, les personnes seules. Par exemple, la chance d'être propriétaire d'un pavillon pour un ménage dont la personne de référence est un employé, est moitié moindre que celle d'un ménage de cadre, toutes choses égales par ailleurs quant au type de ménage et au nombre d'enfants. Celle d'un ménage appartenant aux professions intermédiaires est légèrement supérieure à celle d'un ménage de cadre, mais l'écart se réduit au fil du temps.

- 14 Cependant, si la probabilité d'habiter en maison individuelle est beaucoup plus forte pour les familles ayant des enfants, on observe peu de déménagements lors de la décohabitation des enfants comme à l'heure de la retraite. Pour une grande majorité de ceux qui sont devenus propriétaires de pavillons, l'éloignement de la ville centre et de ses équipements est un choix durable, même si, au fil des années, la déconcentration de la population entretient le desserrement des emplois, en particulier ceux qui relèvent de la reproduction sociale (Berger, 2006b). Acquérir une maison individuelle, c'est donc, dans la plupart des cas, opérer un décentrement qui conduit à une réorganisation, souvent bipolaire, des territoires quotidiens.

## Des territoires bipolarisés ? Les mobilités des pavillonnaires de grande couronne

### Des mobilités résidentielles centrifuges

- 15 Si un ménage sur 5 environ achète un pavillon dans la commune où il réside déjà, la majeure partie des acquéreurs de maisons individuelles effectue une migration qui les éloigne du centre de l'agglomération, principal pôle d'emploi, d'équipements et de services. Les ménages propriétaires de pavillons résident en moyenne à 26,5 km de Paris, et à 32 km pour ceux qui occupent des maisons individuelles construites depuis la fin des années 1960. Les distances parcourues lors de l'installation en pavillon varient selon les positions sociales (Berger, 2006a) et les périodes, mais, en moyenne, 1 ménage sur 3 (mobiles intracommunales compris) s'installe à moins de 5 km de son ancien domicile, 1 sur 4 ou 5 se déplace de 5 à 14 km, 1 sur 2 ou 3 parcourt au moins 15 km. Après déménagement, ils résident 2 à 3 fois plus souvent dans une commune rurale, 1,5 fois moins dans l'agglomération parisienne. Les enquêtes nationales sur le logement révèlent que les trois quarts des nouveaux installés en pavillon, en début de période, les deux tiers encore, dans les années 1990, ont quitté un appartement. Certes la majorité se dirige vers des communes urbaines, souvent bien équipées et bien desservies : les villes nouvelles, par exemple, ont accueilli, dans les années 1980, 1 ménage sur 7. Mais il s'agit bien, dans la plupart des cas, de néo-pavillonnaires, qui opèrent une rupture avec leur environnement résidentiel antérieur, une reconfiguration de leurs territoires quotidiens. Cette reconfiguration est partielle, certes, puisqu'ils conservent le plus souvent leur emploi en zone centrale, mais elle implique de nouvelles contraintes en termes de budgets-temps. Alors qu'en moyenne les Parisiens parcourent, en 1999, 6 km en 30 minutes pour se rendre à leur travail, les pavillonnaires de grande couronne effectuent un déplacement de 15 km en 38 minutes. L'accroissement de la vitesse de déplacement et la baisse relative des coûts de transport ont permis l'étalement résidentiel, les périurbains s'appropriant les vitesses, les capacités et les faibles coûts d'usage des réseaux pour construire des territoires répondant mieux à leurs besoins et à leurs aspirations. L'amélioration constante des conditions de mobilité a étendu les univers de leurs choix résidentiels et transformé les conditions des arbitrages entre mobilité résidentielle et mobilité quotidienne.

### Des ménages en quête de plus d'espace et d'un environnement moins dense

- 16 Le choix d'une installation périurbaine est-il d'abord commandé par le souhait d'habiter en maison individuelle ? Parmi les pavillonnaires interrogés à Saint-Quentin-en-Yvelines, où coexistent maisons individuelles et immeubles collectifs, 9 ménages sur 10 étaient fermement décidés ou penchaient pour un pavillon ; pratiquement aucun ne souhaitait s'installer en appartement ; 1 sur 10 déclare que le choix a été l'effet du hasard ou des circonstances. Parmi les propriétaires d'appartements dans des quartiers voisins, 1 ménage sur 4 penchait pour une maison et 1 sur 10 hésitait. On constate une très forte influence de la structure des ménages sur les conditions du choix : les familles de 2 enfants ou plus se sont plus souvent décidées d'emblée pour un pavillon, et à nombre d'enfants équivalent, la demande de maison individuelle est plus forte dans les

couples où l'homme seul est actif. Il s'agit de choix d'autant plus mûris qu'ils impliquent des transformations importantes des modes de vie, avec en particulier un allongement des distances, et le plus souvent des durées des déplacements.

- 17 Que choisit-on dans une maison individuelle ? Qu'est-ce qui est apprécié et regretté ? Les ménages propriétaires de pavillons à Saint-Quentin-en-Yvelines et dans l'Essonne ont été interrogés sur les motifs de leur installation dans ce logement, ses avantages et inconvénients par rapport au logement antérieur, les raisons pour lesquelles ils ont déménagé. Les réponses à ces différentes questions mettent en évidence la recherche de plus d'espace et de confort (un logement plus grand, avec une chambre pour chaque enfant) ainsi que le poids des déterminants économiques (devenir propriétaire à un coût compatible avec les ressources du ménage). Ce qui est apprécié, c'est l'environnement calme et aéré du quartier, la moindre densité, alors que l'attrait du jardin personnel ou la proximité de la nature sont rarement cités. Comme l'a montré Nicole Haumont (1966), la maison individuelle c'est un territoire où l'on n'entend pas le bruit des voisins, où les enfants ont la liberté de jouer. Interrogés sur les inconvénients du logement actuel et les avantages perdus lors du déménagement, les ménages mettent en avant l'éloignement des commerces et de leurs lieux de travail, mais aussi des changements de mode de vie tels que la réduction des sorties, dont il est difficile de dire si elle relève des contraintes financières, de l'arrivée d'enfants ou de la nouvelle localisation. Cependant, leur degré de satisfaction à l'égard du logement actuel est particulièrement élevé : à Saint-Quentin-en-Yvelines, 4 ménages sur 10 jugent leurs conditions actuelles de logement très satisfaisantes, alors qu'ils ne sont qu'un sur 3 parmi les propriétaires d'appartements, et moins d'un sur 10 parmi les locataires en immeuble collectif. Ce n'est donc pas en premier lieu en tant que territoires plus proches de la nature que les espaces périurbains sont choisis par les ménages, mais parce qu'ils offrent l'accès à des logements plus confortables à des prix jugés compatibles avec leurs revenus, et avec des budgets et des temps de déplacements considérés par eux comme acceptables.

## Des handicaps inégaux face à l'éloignement

- 18 Du fait de modes de construction de plus en plus standardisés, d'une publicité qui le pose en modèle de ce qui convient à la vie familiale et à l'éducation des enfants, le pavillon se répand et se banalise : il est devenu, au même titre qu'aux États-Unis, un modèle largement interclassiste. Mais la distance à Paris, qui demeure le principal pôle d'emploi, est, à cet égard, tout à fait révélatrice des inégalités sociales : les cadres propriétaires de pavillons résident en moyenne, en 1999, à 24 km de Paris, les ménages de professions intermédiaires à 27 km, les employés, personnels de service ainsi que les contremaîtres à 28,5 km, les ouvriers à 29,5 km. Le déplacement vers des zones pavillonnaires de grande couronne moins riches en emplois induit le plus souvent une augmentation conséquente des distances domicile-travail, dans la mesure où le desserrement des emplois a été beaucoup moins ample que celui des résidences. Or, si les distances moyennes des navettes domicile-travail des pavillonnaires de grande couronne restent toujours plus élevées pour les actifs les plus qualifiés, les écarts se réduisent au détriment des employé(e)s et des ouvriers (Berger, 2007), défavorisés de plus par un taux de bimotorisation plus faible : la différence entre les distances moyennes des navettes des cadres et celles des ouvriers était de 7 km en 1982, de 4 km en 1999. De même, les conditions dans lesquelles s'est effectuée la recherche du

logement, sa position par rapport à la résidence antérieure, la dimension du territoire prospecté et la distance entre les localisations auxquelles les ménages aspiraient et celles qu'ils ont finalement retenues, mettent en évidence des degrés de liberté et des marges de manœuvre très inégaux selon les positions sociales.

- 19 Ainsi, à Saint-Quentin-en-Yvelines, les plus aisés ont eu des horizons de choix à la fois plus précis dans leurs objectifs (certains quartiers à l'intérieur des périmètres communaux) et plus larges, témoignant sans doute pour certains d'entre eux d'une plus grande indifférence aux distances domicile-travail. Parce que ces trajets sont plus souvent motorisés, donc plus rapidement parcourus ? Parce que les coûts de déplacement pèsent moins sur leurs budgets ? En raison du degré croissant de spécialisation des emplois au fur et à mesure qu'on s'élève dans la hiérarchie professionnelle, les plus qualifiés n'hésitant pas à se déplacer plus loin pour trouver un emploi correspondant à leur spécialité ou à leurs projets de carrière ? Les catégories moyennes ont été plus souvent conduites à accepter un allongement des distances par rapport à leurs choix initiaux, compte tenu de possibilités financières plus limitées ne les autorisant pas à surenchérir pour rester en zone dense. Elles ont dû modérer leurs aspirations, accepter de s'éloigner tout en restant dans le même secteur : les ménages de professions intermédiaires ont effectué plus souvent des recherches dans un groupe de communes situées le long d'un axe de circulation. C'est pour ces ménages que la distance entre le logement actuel et les communes prospectées est la plus élevée : leurs choix résidentiels les éloignent davantage de leur territoire de prédilection initial et des lieux où ils ont passé leur enfance. De même, les distances qui séparent les lieux prospectés et la résidence actuelle des ménages de celle des personnes « proches » (ceux de leurs parents résidant en Île-de-France qu'elles visitent le plus souvent) sont plus élevées pour les catégories moyennes, alors que les ménages de cadres ne semblent pas avoir été contraints de réviser beaucoup leurs intentions initiales. Dans cet éloignement inégal, choisi, ou subi, l'effet de l'accession à la propriété d'un pavillon est considérable, en particulier pour les ménages des classes moyennes, alors que les plus aisés ont pu réaliser leur projet sans trop s'éloigner de leurs proches et de leur résidence antérieure.

## Contiguïtés ou ruptures dans les espaces de vie

- 20 La proximité, la contiguïté des espaces de vie et de relation, constituent donc, d'une certaine façon, un luxe, plus accessible aux plus aisés : en témoignent les distances parcourues par les ménages candidats à l'accession à la propriété pavillonnaire. Tout comme les enquêtes localisées, les sources censitaires mettent en évidence les capacités inégales des différents groupes sociaux à assurer l'expansion de leurs territoires de résidence dans la continuité de leurs implantations initiales, et les effets de cette inégale maîtrise sur leurs distances de mobilités, tant résidentielles que quotidiennes. On prendra ici l'exemple des ménages de cadres et d'ouvriers franciliens ayant déménagé pour accéder à la propriété d'un pavillon dans les années 1970 et au cours de la dernière décennie (tableau 3).

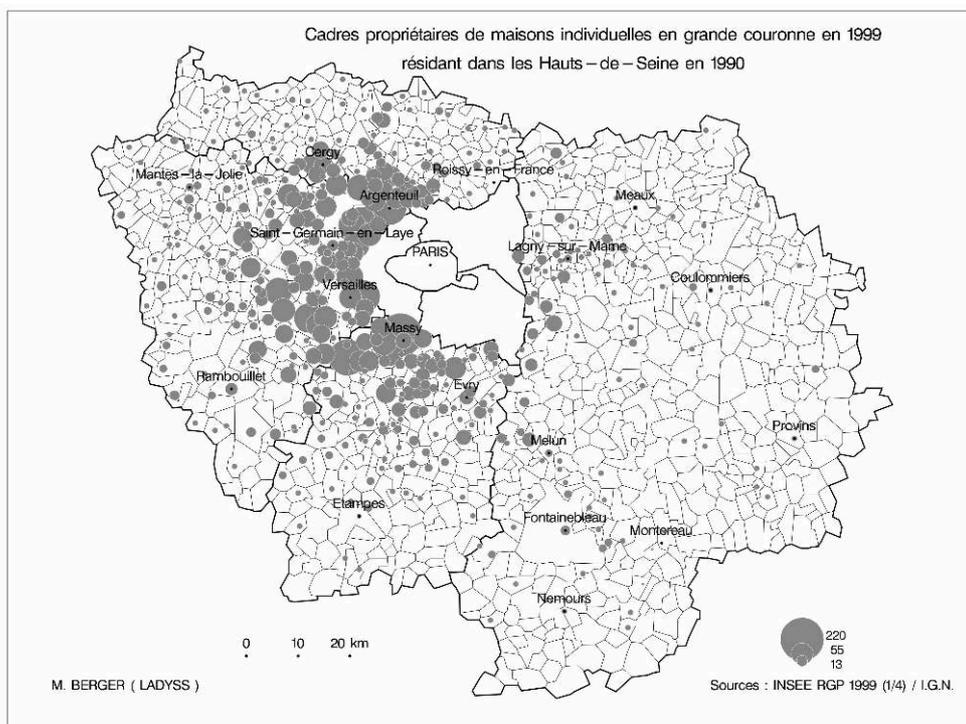
Tableau 3. S'installer en maison individuelle en propriété en Île-de-France.

	Cadres		Ouvriers	
	1968-1975	1990-1999	1968-1975	1990-1999
Distance à Paris de la résidence	23,8	23,5 (-0,3)	26,5	30,2 (+3,7)
Longueur de la navette	16,2	16,0 (-0,2)	12,4	14,3 (+1,9)
Distance à Paris du lieu de travail	13,2	14,6 (+1,4)	18,7	21,6 (+2,9)
Distance résidence actuelle/ résidence antérieure	14,8	12,7 (-2,1)	11,1	11,1
Distance à Paris de la résidence antérieure	14,6	16,4 (+1,8)	19,4	23,3 (+3,9)
Éloignement de Paris lors du déménagement	9,2	7,1 (-2,1)	7,1	6,8 (-0,3)

Sources : RGP 1975 (1/5), 1999 (1/20).

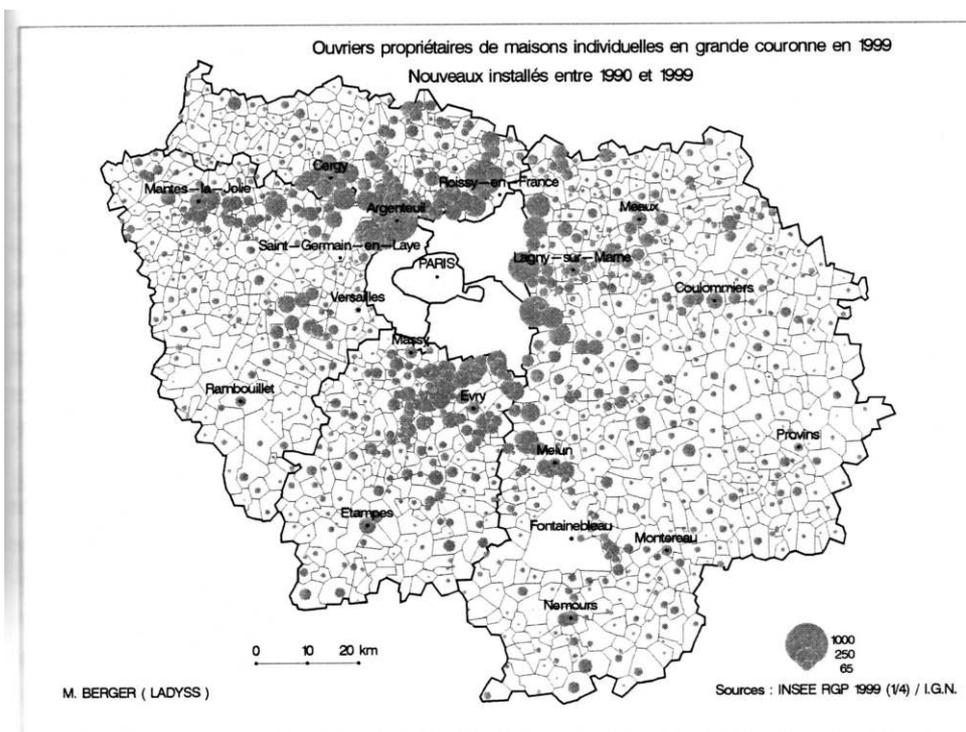
- 21 Si les distances des navettes des cadres s'installant en maison individuelle n'augmentent pas, ce n'est pas seulement parce qu'étant plus déjà plus longues, elles ont atteint un palier, une sorte de seuil « d'acceptabilité ». C'est aussi parce que les origines et les destinations des mobilités des cadres ont changé, qu'il s'agisse des lieux où ils s'installent ou de ceux où ils travaillent. Parmi les cadres nouveaux installés en pavillon, les ménages quittant Paris *intra-muros* sont proportionnellement moins nombreux, la part des originaires de la petite ou de la grande couronne augmente, et leur distance de déménagement diminue, d'autant que le développement du marché à la revente de pavillons anciens ou récents non neufs accroît les possibilités de mobilité intracommunale. De plus, les créations d'emplois de cadres ont eu tendance à se concentrer dans des espaces fortement marqués par l'inscription résidentielle des couches aisées. De ce fait, une proportion croissante de cadres habite dans des communes offrant un bon taux d'emploi pour ces professions, ce qui contribue à freiner l'allongement de leurs navettes. Les cadres ont conquis des espaces de résidence et de travail de plus en plus cohérents, en contiguïté avec leurs noyaux résidentiels anciens, comme le montrent les lieux d'installation en grande couronne des ménages quittant les Hauts-de-Seine. L'espace pavillonnaire des cadres constitue, à l'ouest/sud-ouest de la région parisienne, un ensemble de plus en plus continu témoignant de leur capacité à conquérir de nouveaux territoires dans la continuité de leurs implantations traditionnelles (*figure 1*). La cohérence de l'espace social des cadres est encore renforcée par la coïncidence de plus en plus fréquente des lieux de résidence des classes aisées et des concentrations d'emplois qualifiés.

Figure 1. Cadres propriétaires de maisons individuelles en grande couronne en 1999 résidant dans les Hauts-de-Seine en 1990.



- 22 La situation des ménages ouvriers est à bien des égards l'inverse de celle des cadres. Alors qu'ils ont longtemps eu une présence non négligeable dans le parc pavillonnaire ancien, pour partie héritée de la vague des lotissements de l'entre-deux-guerres, le fort renchérissement de ce segment du parc face à l'explosion de la demande des couches moyennes et aisées a considérablement réduit leurs possibilités d'accession sur place. On observe ainsi une chute sensible de la mobilité résidentielle intra-communale pour les ouvriers accédant à la propriété d'une maison individuelle. Les couches modestes, qui effectuaient en moyenne des navettes courtes et déménageaient dans des espaces de proximité, sont donc de plus en plus souvent contraintes à s'éloigner si elles veulent améliorer leurs positions résidentielles. La distance moyenne à Paris des pavillons achetés par des ménages d'ouvriers continue à croître, alors qu'elle se stabilise pour les ménages de cadres. La proportion de ceux qui effectuaient des navettes courtes (moins de 5 km) fléchit, passant de plus d'un actif sur 3 à moins d'un sur 4, tandis que la part des navettes longues (plus de 15 km) bondit de 32 % en 1975 à 40 % en 1990. Certes, l'augmentation des distances de navettes est en partie compensée par l'amélioration des performances des réseaux, mais ouvriers et employés s'éloignent des équipements et quittent la zone dense en emplois (figure 2).

Figure 2. Ouvriers propriétaires de maisons individuelles en grande couronne en 1999. Nouveaux installés entre 1990 et 1999.



- 23 L'analyse des relations entre mobilités résidentielles et mobilités quotidiennes pour deux groupes professionnels situés aux extrémités de la hiérarchie sociale met donc bien en évidence leurs degrés inégaux de liberté et de contraintes dans leurs stratégies spatiales et l'organisation de leurs territoires quotidiens.
- 24 Dans les années 1980 et 1990, les inégalités se sont creusées, les images de marque des lieux se sont cristallisées, dans les espaces périurbains comme ailleurs. On ne vérifie donc pas l'hypothèse, formulée par certains auteurs, qu'avec l'amélioration du confort du logement et la privatisation d'une partie du temps de loisir, l'entre-soi des quartiers deviendrait moins important. Le développement de relations à distance et le rôle moindre du quartier comme lieu de sociabilité n'ont pas réduit les expressions de refus de la mixité. De même qu'au sein des grands ensembles, les microségrégations s'exacerbent parfois dans les lotissements (Benoît-Guilbot, 1984), d'autant plus fortes que certains se sentent plus captifs que d'autres d'une situation dont ils n'ont pas toujours mesuré tous les enjeux en termes de modes de vie. Dans cette accentuation du marquage des lieux et de la polarisation sociale croissante des espaces résidentiels dans les auréoles périurbaines, la mobilité des ménages, leurs cheminements convergeant vers certains lieux, en évitant d'autres, ont joué un rôle considérable.

## Conclusion

- 25 Alors qu'ils ont été longtemps signes et symboles de patrimoine et d'ancrage, d'expression familiale et identitaire, permettant une personnalisation des modes d'habiter plus grande que dans le parc collectif locatif, on constate qu'en Île-de-France plus encore qu'en province, une part croissante des pavillons est vendue sur catalogue ou dans un lotissement clés en mains. De plus en plus souvent, ils sont revendus (ou

loués) par leurs premiers propriétaires, tandis que des pavillons anciens, construits par et pour des familles, sont eux aussi remis sur le marché. Ces nouvelles formes de production des espaces pavillonnaires et d'accès à la maison individuelle modifient sensiblement les conditions de territorialisation de leurs occupants, qu'on ne peut comparer à ce qui a été décrit dans les lotissements de l'entre-deux-guerres (Dubost, Fourcaut, 1991) où la part d'autoconstruction a été considérable.

- 26 Il reste que la majorité des ménages qui s'installent en maison individuelle sont des « néo-pavillonnaires » pour lesquels cette étape du cursus résidentiel constitue une rupture par rapport à leurs expériences antérieures<sup>10</sup>, une nouvelle forme de rapport au territoire environnant. Certes ils sont propriétaires, et le plus souvent satisfaits d'habiter dans des quartiers dont ils défendent la valeur, mais la majorité d'entre eux les quitte chaque jour pour aller travailler. Plus encore que lorsqu'ils étaient banlieusards, leur territoire quotidien est partagé entre un « ici » et un « là-bas », reliés par des parcours qui sont eux-mêmes jalonnés d'étapes, d'arrêts, d'achats, de points d'offre de services dans ce que d'aucuns appellent la « ville en mouvement ».
- 27 Ces choix opérés par des ménages toujours plus nombreux en faveur des pavillons ont créé de nouveaux paysages, mais aussi de nouveaux territoires sociaux d'autant plus consistants qu'ils sont souvent très homogènes. Le modèle importé il y a une génération, dans un tout autre contexte démographique et économique, résiste aux transformations de la société : celles de la famille, celles de l'emploi. Parce qu'il a fait naître des territoires qui n'ont pas seulement une identité morphologique, mais sont porteurs d'images (et d'identités) sociales fortes, qui ont eu tendance à se constituer en normes ? Certes les ménages ont été fortement orientés dans leurs choix par la réalité des marchés, l'offre massive créée par les promoteurs et constructeurs. Mais ces choix ne sont pas pour autant une réponse passive : les ménages ont plébiscité la périurbanisation, ils ont repris à leur compte le *all american dream*, ils l'ont naturalisé. S'ils ont, comme on l'a dit, accepté de raccourcir leur sommeil pour allonger leur living, si le modèle né à la fin des années 1960 demeure attractif au tournant du siècle, c'est aussi parce que, dépendants de l'offre, ils l'ont orientée, en manifestant par leurs achats ce à quoi ils adhèrent et ce qu'ils rejettent. Ils n'ont pas été des consommateurs passifs d'une offre de logement : à travers leurs déplacements dans la ville, ils y ont aussi construit des passerelles, par les multiples bricolages dont a parlé Michel de Certeau. Les nouveaux espaces pavillonnaires produits dans le dernier quart de siècle en Île-de-France ont permis à nombre de ménages des classes moyennes, voire modestes, de la génération du *baby boom* d'accéder à leur rêve de propriété et de maison individuelle. Mais on ne saurait oublier que la faible densité, le haut niveau de ségrégation sociale et fonctionnelle de ces territoires de la propriété pavillonnaire induisent des besoins croissants de mobilité individuelle et une dépendance croissante à l'égard de l'automobile, au moment même où une part importante de leurs occupants est proche de l'âge de la retraite.

---

## BIBLIOGRAPHIE

- Benoît-Guilbot O., 1982, « Identité sociale, action collective et pouvoir résidentiel à Jaricourt », *Cahiers de l'O.C.S.*, vol. 6, Paris, Éditions du CNRS, p. 221-326.
- Berger M., 2004, *Les périurbains de Paris. De la ville dense à la métropole éclatée*, Paris, CNRS Éditions, 317 p. + cédérom.
- Berger M. (dir.), 2006a, *Mobilités résidentielles, navettes et recomposition des systèmes résidentiels en région parisienne*, Paris, PUCA, 162 p.
- Berger M., 2006b, « Les dynamiques périurbaines en région parisienne. Quelles évolutions récentes ? », in Larceneux A., Boiteux-Orain C. (dir.), *Paris et ses franges, étalement urbain et polycentrisme*, Éditions universitaires de Dijon, p. 21-46.
- Berger M., 2007, « Mobilités résidentielles, mobilités quotidiennes. Une approche des déterminants sociaux des aires de déplacement en région parisienne », in Séchet R. Garat I., Zeneidi D. (dir.), *Espaces en (trans)action*, Presses Universitaires de Rennes, (sous presse).
- Bourdieu P. (dir.), 1990, *L'économie de la maison*, Actes de la recherche en sciences sociales, 81-82, 121 p.
- Bourdieu P., 2000, *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Le Seuil, 289 p.
- Charmes E., 2005, *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*, Paris, L'Harmattan, 219 p.
- Dubost F., 1991, « Le choix du pavillonnaire », in Faure A. (dir.), *Les premiers banlieusards*, Paris, Créaphis, p. 185-213.
- Fixot A. M., Hérin R., 1985, « Mobilités résidentielles, bassins de main d'œuvre et flux scolaires : l'exemple de l'agglomération caennaise », *Géographie sociale*, 2, Les périphéries urbaines, p. 75-82.
- Fourcaut A., 1991, « Naissance d'un quartier ordinaire en banlieue parisienne : le Nouveau Domont », in Faure A. (dir.), *Les premiers banlieusards*, Paris, Créaphis, p. 215-247.
- Haumont N., 1966, *Les pavillonnaires*, Paris, CRU, 247 p.
- Jaillet M. C., 2004, « L'espace périurbain. Un univers pour les classes moyennes », *Esprit*, 303, p. 40-61.

## NOTES

1. Dans ses limites de 1999.
2. Sur près d'un million de résidences principales construites en Île-de-France entre 1949 et 1967, les maisons individuelles n'ont représenté qu'un cinquième de l'offre, soit un rythme annuel moyen de construction de 11 000 pavillons (au lieu de 20 000 par an entre 1968 et 1999).
3. 4,6 pièces par logement et 1,6 pièces par personne, en moyenne, en maison individuelle, au lieu de 2,8 pièces par logement et 1,3 pièces par personne, en appartement, en 1999. La moitié des pavillons compte 5 pièces ou plus, 4 sur 5 mesurent plus de 70 m<sup>2</sup>, alors que 4 appartements sur 10 sont des studios ou des 2 pièces, 2 sur 3 ont une superficie inférieure à 70 m<sup>2</sup>.
4. Enquêtes réalisées en 1989 auprès de 133 propriétaires de pavillons à Saint-Quentin-en-Yvelines, et de 159 propriétaires de pavillons dans l'Essonne (à Linas, Montlhéry, Longpont et Marcoussis).

5. On comptait 22 % de ménages propriétaires de leur logement dans l'agglomération parisienne en 1999, au lieu de 38 % dans les unités urbaines de 200 000 à 2 000 000 d'habitants.
  6. C'est dans les couples dont la personne de référence appartient aux professions intermédiaires que l'on trouve le plus de conjointes actives, et que leur proportion a le plus progressé entre 1975 et 1999.
  7. Les contremaîtres sont particulièrement nombreux dans des métiers qui rendent plus faciles, sinon l'autoconstruction largement pratiquée dans l'entre-deux-guerres, du moins l'investissement dans le travail terminal d'aménagement, qui permet d'en diminuer les coûts.
  8. Selon l'Enquête nationale sur le logement (ENL) de 2002 : 2/3 des propriétaires de pavillons et un propriétaire d'appartement sur 2 – mais seulement 1 ménage sur 5 parmi ceux qui résident dans un appartement à loyer libre – sont installés dans leur logement actuel depuis plus de 8 ans. Il faut tenir compte cependant de l'âge moyen plus élevé des ménages propriétaires (54 ans) que des locataires (43 ans dans les appartements à loyer libre).
  9. Contrairement à ce qui a pu être observé au début de la périurbanisation et dans d'autres régions (Fixot, Hérin, 1985), la proportion d'enfants de 5 à 9 ans habitant un pavillon et scolarisés dans leur commune de résidence est particulièrement élevée en grande couronne parisienne : c'est le cas, en 1999, de 9 sur 10 d'entre eux.
  10. On ne vérifie pas l'hypothèse, souvent formulée, d'une influence du type de logement habité dans l'enfance ou de l'origine francilienne ou provinciale, sur le choix en faveur du pavillon (Berger, 2004).
- 

## RÉSUMÉS

En trois décennies, le nombre de maisons individuelles a été multiplié par deux en Île-de-France, transformant profondément la morphologie urbaine régionale. Ces nouveaux quartiers pavillonnaires, construits pour l'essentiel en grande couronne, ont été peuplés de migrants venus principalement de la partie centrale de l'agglomération où nombre d'entre eux continuent à travailler. Peut-on les considérer comme des territoires d'ancrage pour des ménages qui sont majoritairement des couples d'actifs ayant des enfants et effectuent chaque jour de longs déplacements pour se rendre à leur lieu de travail ? Si les espaces qu'ils pratiquent quotidiennement sont structurés autour de deux pôles nettement distincts, le lieu de l'habitat et celui de l'emploi, les ménages pavillonnaires sont, dans 9 cas sur 10, propriétaires de leur logement et leur mobilité résidentielle est d'autant plus faible que beaucoup d'entre eux se sont endettés pour l'acquérir. S'y ajoute l'homogénéité sociodémographique de lotissements constitués souvent de maisons vendues clés en main, où s'exprime la recherche de l'entre-soi. Derrière une relative banalisation de la forme et la diffusion du modèle vers des catégories plus modestes, de nouveaux territoires se créent, d'autant plus consistants que les processus de segmentation sociale s'accroissent au fil du temps et que les images de marque des communes et des quartiers s'affirment.

Over the past three decades, the number of detached houses in the Ile-de-France region has doubled, deeply transforming the regional urban morphology. Most of these new residential areas were built up in the outer suburbs to welcome migrants coming mainly from the central agglomeration where a number of them continue to work. Can they be considered as anchorage territories for households who are mainly working couples with children and who commute long

distances to work every day ? Although their daily spaces are structured around two distinct poles, i.e. their residence and their workplace, 9 out of 10 families own their homes, and their residential mobility is all the more reduced because of mortgages on their homes. These residential developments present a high level of sociodemographic homogeneity, consisting of ready-to-be-lived-in houses where people mainly keep to themselves. With the suburban detached house becoming a kind of norm even for more modest earning categories, new territories are created and grow even more substantial as the process of social segmentation becomes more pronounced over time and towns and neighbourhoods acquire a better image.

## INDEX

**Mots-clés** : quotidien, espace urbain, espace périurbain, territoire, urbanisme, habitat, emploi

**Index géographique** : France

## AUTEUR

### MARTINE BERGER

Professeur de géographie,  
Ladyss (Laboratoire dynamiques sociales et recomposition des espaces),  
CNRS / Université Paris 1,  
2, rue Valette,  
75005 - Paris  
berger@univ-paris1.fr