# Les trajectoires résidentielles des pavillonnaires

Matthieu Gateau

▶ **To cite this version:**

Matthieu Gateau. Les trajectoires résidentielles des pavillonnaires. SociologieS, 2017, Où en est le pavillonnaire?, http://sociologies.revues.org/5879. halshs-01505525

**HAL Id: halshs-01505525**
**https://shs.hal.science/halshs-01505525**

Submitted on 29 Sep 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

SociologieS
Dossiers

# Les trajectoires résidentielles des pavillonnaires

*The suburban residential trajectories*

**Matthieu Gateau**

revues.org

**Édition électronique**
URL : http://sociologies.revues.org/5949
ISSN : 1992-2655

**Éditeur**
Association internationale des sociologues de langue française (AISLF)

Ce document vous est offert par Centre national de la recherche scientifique (CNRS)

**Référence électronique**
Matthieu Gateau, « Les trajectoires résidentielles des pavillonnaires », *SociologieS* [En ligne], Dossiers, Où en est le pavillonnaire ?, mis en ligne le 21 février 2017, consulté le 29 septembre 2017. URL : http://sociologies.revues.org/5949

Ce document a été généré automatiquement le 29 septembre 2017.

Les contenus de la revue *SociologieS* sont mis à disposition selon les termes de la Licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 3.0 France.

# Les trajectoires résidentielles des pavillonnaires

*The suburban residential trajectories*

Matthieu Gateau

1 Depuis les travaux pionniers de d'Henri Raymond et de ses collègues sur l'habitat pavillonnaire en 1966, force est de constater que cet « objet » a donné lieu à moult réflexions. Qu'il s'agisse d'étudier le pavillon en tant que type de résidence individuelle opposé aux grands ensembles, de se concentrer sur les origines sociales des ménages qui investissent depuis plus de 50 ans cet habitat ou encore de dénoncer les effets pervers induits par l'étalement urbain et la densification pavillonnaire, de nombreuses productions ont cherché à expliquer comment les métropoles sont progressivement devenues des « villes encerclées de pavillons » (Marchal & Stébé, 2014).

2 En parallèle, la thématique des trajectoires résidentielles a connu une période féconde, dans les années 1980-1990, dans un contexte « politique, social et scientifique favorable à la prise en compte des marges de manœuvre individuelles dans le choix d'un logement » (Authier & *al.*, 2010). Pourtant, les travaux qui articulent l'analyse du choix pavillonnaire à celle des trajectoires résidentielles sont peu nombreux alors que ces deux dimensions sont inséparables pour éclairer les raisons objectives et subjectives qui conduisent de nombreux ménages à opter pour cette forme d'habitat.

3 En s'intéressant, dans une perspective compréhensive, aux trajectoires résidentielles de ceux que l'on nomme les « pavillonnaires », cette contribution entend travailler la question des choix, des motivations et du sens que ces habitants donnent à leur décision d'investir des pavillons. Il s'agit de réaffirmer que ces résidents, qui ne peuvent être envisagés comme des habitants désincarnés, uniquement guidés par un faisceau de contraintes, ont et avancent de « bonnes raisons » (Boudon, 2003) dans la justification de leur choix en matière résidentielle. Celui-ci ne saurait être considéré comme étant intégralement déterminé par les effets des politiques publiques en matière de logement et d'aménagement des territoires depuis l'après-guerre (Steinmetz, 2013), pas plus qu'il

n'est réductible à une simple aspiration partagée (par environ 80% des Français) pour l'habitat individuel. Il convient donc de chercher ailleurs, notamment dans l'articulation des différentes séquences biographiques des individus et ménages concernés, les fondements sociaux de l'orientation vers le l'habitat pavillonnaire considéré comme un investissement aux multiples facettes.

4 À partir de la littérature consacrée et de deux enquêtes de terrain [1], on montrera d'abord en quoi l'analyse des trajectoires des pavillonnaires permet de dépasser les critiques ordinaires qui leur sont adressées. Il s'agit de contrer une vision trop unitaire, parfois vulgaire, en réaffirmant la diversité des situations sociales et biographiques menant à l'occupation d'un pavillon. Ensuite, les principaux facteurs conduisant les ménages à s'orienter vers l'habitat pavillonnaire, entre contraintes et opportunités, seront rappelés. Enfin, un point conclusif synthétisera la réflexion en proposant de catégoriser les pavillonnaires à travers quelques facteurs discriminants relatifs à l'âge, aux caractéristiques socioprofessionnelles comme aux séquences biographiques dans lesquelles ils se trouvent.

## Une approche des pavillonnaires par les trajectoires résidentielles

5 Parler d'habitat pavillonnaire, c'est d'abord renvoyer à une appétence des Français pour la maison individuelle qui ne se dément pas depuis la fin des années 1940 (Girard, 1947). Souvent associé à un idéal de vie mêlant accession à la propriété, vie en zone peu dense, proximité supposée à la nature ou fantasme d'une sociabilité communautaire de type villageoise, le pavillon et le mode de vie qu'il suppose recueille l'assentiment d'une large frange de la population. En résulte d'ailleurs un étalement urbain continu et pas toujours maitrisé qui ravit les concepteurs et producteurs de maisons individuelles où vivent, en 2013, plus de deux ménages français sur trois [2]. Pour autant, toutes les maisons individuelles ne sont pas des pavillons : ces derniers, apparus dans les années 1840, correspondent à une « maison individuelle urbaine ou suburbaine, entourée d'un jardin par opposition à la fois à l'immeuble collectif des villes et à la maison rurale » (Raymond & *al.*, 1966). Comme l'indiquent les auteurs, dans les lotissements et autres zones résidentielles, ces maisons se succèdent sans ordre et sans variété, sans implantation de commerces ou de services. Elles engendrent un désordre spatial, une « réaction urbanistique » à l'origine de la critique et du mépris à l'encontre des quartiers pavillonnaires [3]. Ainsi, leurs occupants seraient responsables de l'étalement urbain, de la pollution, du dépérissement du paysage et des formes urbaines. Considérés comme une population homogène, socialement et spatialement reléguée dans une « France périphérique » (Guilluy, 2014), ils seraient individualistes, socialement isolés et adeptes du vote extrême.

6 Contre cette stigmatisation (Magri, 2008), d'autres travaux mettent au jour que ces habitants sont socialement hétérogènes (Cartier *et al.*, 2008), qu'ils développent des formes actualisées de sociabilité (Gateau, 2017) et qu'ils recherchent, *in fine*, le bien-être résidentiel. Celui-ci passe par la possibilité d'une appropriation de leur lieu de vie et de ses espaces intimes, mais aussi par un épanouissement personnel et familial facilité par un cadre de vie jugé satisfaisant (Jaillet, 2004). Cette représentation est associée à un sentiment d'indépendance et de liberté relatif à l'occupation, voire à la possession d'un

logement individuel, mais aussi à une « certaine pratique de l'habitat » (Raymond *et al.*, 1966). C'est donc pour mieux saisir la constellation d'éléments menant au choix pavillonnaire que l'analyse des trajectoires résidentielles est pertinente.

7 Ainsi, la trajectoire résidentielle peut être définie comme l'articulation des séquences et positions résidentielles occupées au fil du temps par les habitants. Son examen doit tenir compte des réajustements successifs opérés en fonction de ressources et contraintes objectives (prix, cycle de vie, trajectoire professionnelle, etc.) mais aussi de paramètres subjectifs tels que les motivations, pratiques de sociabilité et stratégies d'investissement local (Debroux, 2013). L'évolution des goûts et des perceptions, qui participent à la construction d'une identité résidentielle pouvant s'analyser en termes de positionnement, voire de distinction sociale (Steinmetz, 2009), doit également être considérée.

8 Ces facteurs prennent toute leur épaisseur lorsqu'ils sont corrélés aux variations conjointes des autres sphères de vie comme aux socialisations antérieures qui structurent et imprègnent durablement les représentations des individus en termes de logement, de familiarité à un type d'espace ou encore de mode de vie et d'habiter (Authier *et al.*, 2010). À la fois moteur et produit des évolutions des parcours biographiques, les trajectoires résidentielles s'envisagent donc dans la pluralité et l'entrecroisement des indicateurs, sans oublier la diversité des territoires dans lesquels on trouve, pour ce qui nous intéresse ici, des pavillons (Dodier, 2012 ; Lambert, 2015).

9 Ainsi, entre les trentenaires ruraux qui, issus des classes populaires (Renahy, 2006), accèdent au pavillon, les ouvriers et salariés intermédiaires connaissant une promotion résidentielle dans les espaces périurbains de la plaine de l'Ain (Girard, 2014), les « petits moyens » de la périphérie parisienne (Cartier *et al.*, 2008) ou du périurbain dijonnais (Gateau, 2016), les différences sont à la fois sociales, territoriales, économiques et culturelles. Pour autant, c'est la mise au jour des éléments qui relient ces pavillonnaires qui permet à l'analyse sociologique de lutter contre une forme de réductionnisme menant souvent à la caricature.

## Ce qui relie les pavillonnaires : les principaux critères du choix résidentiel

10 Si les raisons du choix résidentiel sont par définition multiples, n'ont ici été retenues que celles qui, à l'issue de nos travaux empiriques, ont été les plus fréquemment identifiées chez les pavillonnaires bourguignons rencontrés.

11 Tout d'abord, même si c'est un truisme que de le rappeler, la variable économique demeure bien au cœur des stratégies résidentielles des pavillonnaires. Si au moment de l'achat les ménages effectuent un arbitrage entre plusieurs types de critères déterminants [4], c'est bien le capital économique disponible qui, en dernière instance, conditionne le choix pavillonnaire, *a fortiori* lorsqu'il s'agit d'une accession à la propriété. « On aurait aimé une belle maison dans le centre de Mâcon, avec jardin et tout… mais les prix du marché et nos revenus nous ont menés ici, à 25 km… » (Homme, 36 ans, ouvrier du bâtiment et son épouse, 34 ans, vendeuse).

12 Généralement, l'achat est suspendu à l'obtention d'un crédit immobilier puisqu'il demeure un investissement financier important, parfois celui de toute une vie (Bugeja, 2011). Pour tous nos enquêtés, même les plus aisés, la possibilité même de cet

investissement reste étroitement dépendante de la position occupée dans l'espace social, qui structure elle-même le champ des possibles économiques, d'autant plus qu'en fonction des territoires, des proximités ou des aménités, les prix des pavillons fluctuent fortement [5]. Malgré tout, cette forme urbaine qui présente le meilleur rapport qualité-prix s'est imposée comme l'archétype de la propriété individuelle « accessible ». En tant qu'opération immobilière, l'acquisition d'un pavillon est alors pensée comme un acte de thésaurisation aboutissant à la création d'« un patrimoine durable et transmissible » (Bourdieu, 2000).

> « Quand on a acheté le pavillon, dès qu'on a vu ce que la banque allait nous prêter et dans quelles conditions, on s'est dit que c'était aussi un placement, même si ce n'est pas vraiment de la vieille pierre ! De toutes façons on ne pouvait pas vraiment envisager autre chose… » (Homme, 32 ans, instituteur et sa compagne, 27 ans, mère au foyer, un enfant, proche de Nevers).

13 Sans nécessairement correspondre à un idéal résidentiel « absolu », le pavillon reste attractif, qu'il soit ou non envisagé comme une simple étape dans un parcours résidentiel. Cette configuration explique ainsi la forte représentation des classes populaires en ascension, des classes moyennes et, de plus en plus, des classes moyennes supérieures dans les quartiers pavillonnaires (Gateau, 2016 ; Girard, 2014).

14 Mais la contrainte économique ne saurait se limiter au seul prix d'acquisition : la propriété d'un pavillon implique en effet la réinjection régulière de sommes plus ou moins conséquentes pour couvrir les frais ordinaires de fonctionnement et d'entretien. On observe, là aussi, un marquage social du budget consacré à ces dépenses, avec un *continuum* de situations allant de la mobilisation d'entrepreneurs privés et artisanaux (maçons, jardiniers, électriciens…) pour les catégories les plus aisées à celle des compétences personnelles, de la solidarité familiale ou relationnelle, voire de l'autoconstruction, chez les ménages les plus modestes (Girard, Lambert & Steinmetz, 2013). Il apparaît enfin que les budgets des pavillonnaires sont aussi grevés, du moins pour ceux résidant dans les espaces ruraux et périurbains, par les frais engendrés par la distance au(x) lieu(x) de travail et par l'obligation pour beaucoup de faire des navettes quotidiennes domicile-travail. Cet aspect n'est pas négligeable lorsque, pour les couples ou familles utilisant quotidiennement deux véhicules, le coût mensuel est de plusieurs centaines d'euros. Au même titre que les taxes et les impôts imputables à la possession d'un pavillon, ces éléments budgétaires, lorsqu'ils ne sont pas ou mal intégrés aux desseins des nouveaux propriétaires, peuvent engendrer des situations de captivité (Rougé, 2009), voire d'échec, pouvant se solder par une vente précoce, un retour dans le parc locatif ou des situations de surendettement et de rupture conjugale. C'est ce qui s'est produit pour plusieurs couples qui ont été rencontrés. Issus de milieux populaires et représentants du salariat d'exécution, ils ont décidé d'acheter leur logement dès lors qu'un des membres a obtenu un emploi stable. Séduits par des offres de crédits alléchantes (parfois à taux variables), ils ont précipité leur projet en optant pour le pavillon périurbain sans tenir compte des surcoûts induits par ce nouveau mode de vie [6].

> « On a juste flashé sur la maison mais en fait, on n'avait pas bien prévu notre coup… parce que ici [à 14 km d'Auxerre], quand mon mari [40 ans, ouvrier en usine] prend la voiture pour aller bosser… je suis coincée, il n'y a pas de transport en commun. Et sans une deuxième auto, pas de travail pour moi. Mais avec le crédit, pas question d'en acheter une. Ça nous a mis dedans… » (Femme, 37 ans, sans emploi).

15 Parfois, un à deux ans après l'achat, ne parvenant plus à rembourser leur crédit ni même à financer le quotidien, ces habitants ont dû revendre leur pavillon pour revenir en zone

urbaine, en location. Retour qui n'en a été que plus douloureux, notamment pour un couple qui n'a pas résisté à ce déclassement…

16 La seconde variable clef retenue est la position dans le cycle de vie. Si on sait depuis longtemps qu'il existe un parcours résidentiel promotionnel type, allant du locatif – parfois en logement social – en début de vie active vers l'acquisition et la propriété privée, quelques nuances sont à apporter. D'abord, des travaux récents montrent que si la première phase du cycle de vie adulte est marquée par des âges de décohabitation relativement stables dans le temps et qu'elle demeure presque systématiquement orientée vers le locatif, les mises en ménage sont plus tardives tandis que se multiplient les cycles résidentiels transitoires, types colocation ou double résidence (Portela & Dezenaire, 2014). La part des « solos » est également croissante et ne peut être négligée (Bonvalet & Arbonville, 2006), même si elle concerne peu les pavillonnaires [7].

17 Par ailleurs, cette première phase qui est très travaillée par une mobilité professionnelle devenue un impératif, voire une norme professionnelle en début de carrière (Bertaux-Wiame, 2005), demeure étroitement dépendante du milieu social originel des habitants et de leur carrière scolaire [8]. Mais il est un facteur qui, plus spécifiquement encore, constitue un point nodal dans l'orientation spécifique vers le pavillon : il s'agit de la constitution ou de l'agrandissement de la cellule familiale qui entraîne souvent un manque d'espace motivant un changement de domicile. Cette situation concernerait près de deux tiers des accédants (Daubresse, 2003) qui trouvent dans le pavillon une résidence adaptée à la vie de famille, c'est-à-dire un espace suffisamment grand pour autoriser la vie collective tout en préservant l'intimité et l'autonomie de chacun. À cet égard, des « chambres individuelles », un « grand séjour » ou des « marges de manœuvre » en matière d'aménagement figurent parmi les éléments de justification du choix pavillonnaire pour nombre des ménages bourguignons rencontrés. Le jardin privatif tient aussi une place prépondérante dans les critères de satisfaction résidentielle en ce sens qu'il est, sur place, un lieu de césure entre l'intérieur et l'extérieur où la nature est aménagée, voire domestiquée. Généralement clos, il devient un espace d'agrément et de jeu qui « protège » la famille et surtout les enfants de la rue et de ses « dangers », réels ou ressentis.

> « Quand Chloé [41 ans, infirmière] est tombée enceinte de notre deuxième enfant, on économisait depuis quelques années et comme on allait être à l'étroit, on s'est lancé dans la recherche d'un pavillon pas trop loin de Dijon où on bosse. On voulait de la place et aussi un jardin pour les petits, c'est cliché mais ça nous a motivé pour choisir cette maison » (Homme, 45 ans, contremaitre, 19 km de Dijon).

18 En outre, correctement entretenu, le jardin valorise le pavillon et participe de la sédentarisation de ses occupants durant les week-ends et les congés : c'est le fameux « effet barbecue » qui voit les grands banlieusards parisiens comme les pavillonnaires rester chez eux durant leurs temps de repos quand, à l'opposé, les urbains fuient la ville pour profiter de la campagne (Orfeuil & Soleyret, 2002).

19 L'ancrage dans le pavillon doit aussi beaucoup à la sociabilité, à travers la constitution de réseaux d'interconnaissance locaux ou des relations de voisinage (Gateau, 2016 et 2017), qui est un élément décisif à connecter à la place occupée dans les cycles résidentiels et de vie. En effet, lors de la création de la famille et de l'arrivée dans le pavillon, à l'âge où la trajectoire professionnelle se stabilise et où les enfants grandissent puis quittent le logement, ou ensuite au moment du passage à la retraite (Membrado, 2003), les besoins, envies, contraintes ou disponibilités en la matière ne sont plus les mêmes. À l'inverse,

dans les dernières étapes du cycle de vie, l'isolement relationnel peut conduire les pavillonnaires à envisager une dernière inflexion dans leur trajectoire résidentielle : ils sont ainsi nombreux à changer de région lors du passage à la retraite (Christel, 2006), souvent pour « se rapprocher de nos [leurs] enfants ».

> « Avec René, ça fait 40 ans qu'on est ici. Mais maintenant, la moitié de la maison n'est plus utilisée, on se sent un peu seuls et on voudrait voir grandir nos petits-enfants. Et puis René, c'est trop d'entretien pour lui, la pelouse, les haies… on regarde pour trouver un petit appartement près de notre fille qui reste à Dijon » (Femme, 72 ans et son époux, 76 ans, ex-restaurateurs).

20 Le rapprochement familial vient souvent entériner le souhait de quitter un pavillon devenu « trop grand », « trop lourd à entretenir » ou « plus adapté » au vieillissement synonyme de reconfiguration des modes d'habiter (Gateau & Jégou, 2015).

## Vers une typologie des pavillonnaires

21 À l'issue de ce court bilan, une norme marquée depuis une trentaine d'années par la « diversification des types de parcours résidentiels » (Authier *et al.*, 2010) semble se dessiner au regard de la pluralité des situations économiques, sociales ou territoriales évoquées. À partir de la littérature et de nos enquêtes, il s'agit désormais, dans ce point conclusif, de systématiser la réflexion en identifiant des idéaux types de pavillonnaires, à entendre comme des « modèles » amplifiant une réalité sociale (Coenen-Huther, 2003) [9]. Construits à partir de quelques éléments discriminants, les plus typiques (la classe d'âge, la position dans le cycle de vie et dans la trajectoire résidentielle ou encore leur statut socio-économique), ces types idéaux sont à considérer comme « une construction intellectuelle » dont l'unique but est de mesurer et de « caractériser systématiquement des relations singulières, c'est-à-dire significatives en raison de leur unicité » (Weber cité par Kalberg, 2002).

22 Le premier type proposé s'incarne dans les « jeunes accédants » des classes populaires en ascension ou des classes moyennes s'établissant en zones périurbaines, voire dans quelques communes rurales proches des pôles d'emplois bourguignons. Généralement âgés de 25 à 35 ans, ces pavillonnaires sont constitués de couples actifs parfois issus de milieux populaires (ouvriers et employés), inscrits dans un processus d'ascension sociale dans lequel le pavillon fait figure d'idéal résidentiel et de signe extérieur de réussite. On trouve également des représentants des classes moyennes, parfois même des fractions supérieures de celles-ci dont l'origine résidentielle est, de manière indifférenciée, rurale ou urbaine. Ils se tournent majoritairement vers des communes périurbaines où les prix restent accessibles et choisissent souvent d'acheter des pavillons anciens, parfois de faire construire lorsque l'offre locale l'autorise. Le projet ou la présence d'enfants en bas âge stimule largement l'arrivée en pavillon. La trajectoire résidentielle de ce type d'habitant est souvent bousculée par la mobilité professionnelle et l'instabilité du marché de l'emploi qui multiplient les séquences résidentielles (achat, vente, rachat). Ces jeunes accédants sont aussi les plus soumis à un risque d'échec résidentiel lorsque le projet immobilier n'est pas assez travaillé ou que surviennent des ruptures biographiques (perte d'emploi, séparation, etc.).

23 Les résidants « installés » constituent le deuxième type de pavillonnaires. Ces habitants, situés dans des tranches d'âges allant de 35 à 60 ans, ont pu bénéficier d'un marché immobilier équilibré et d'un rapport différent au crédit (Lacan *et al.*, 2009). Souvent

membres des classes moyennes ayant connu une trajectoire résidentielle promotionnelle débutée dans les années 1980, ils ont une vie professionnelle stable : ils sont salariés (industrie, commerce, service...) ou agents de la fonction publique (professeurs des écoles, du secondaire, des collectivités territoriales...). On trouve aussi des familles plus modestes marquées par un idéal de réussite sociale qui ont littéralement « fui » les logements HLM et autres grands ensembles, parfois après des années de thésaurisation. Ces familles sont alors contraintes financièrement par le remboursement d'un prêt immobilier et leur pouvoir d'achat est limité. Composées majoritairement de bi-actifs, elles n'ont pour la plupart plus de projet d'agrandissement domestique et certains enfants ont même déjà quitté le domicile parental. En fonction de la densité de leurs réseaux de sociabilité ou de la sédentarisation de leurs pratiques, elles peuvent s'ancrer localement. Pour les plus aisées d'entre elles, en raison des besoins des enfants/adolescents ou de l'évolution des perceptions (du logement idéal, des critères d'agréabilité du cadre de vie...), une mobilité et donc une nouvelle étape dans leur trajectoire résidentielle est envisageable. C'est typiquement le cas de couples âgés d'une cinquantaine d'années et qui, après avoir passé une vingtaine d'années dans des communes périurbaines envisagent un départ ou un retour vers les principaux pôles urbains bourguignons (Dijon, Auxerre, Nevers, Mâcon, Chalon...) où se trouvent leurs emplois et les activités (scolaires, loisirs, relationnelles...) de leurs enfants devenus de jeunes adultes.

24 Enfin, le dernier type correspond aux « habitants vieillissants et sédentaires », âgés de 60 ans et plus. Pour eux, souvent des couples plutôt issus des classes moyennes, les enfants ont tous déserté, parfois depuis longtemps, le pavillon familial qui a été l'aboutissement d'une trajectoire résidentielle ascendante débutée dans les années 1970, lorsque l'accession à la propriété était encouragée par les politiques publiques. Propriétaires, ils ont soldé leur crédit immobilier mais peuvent avoir un pouvoir d'achat restreint dû à la cessation de leur activité professionnelle. Vieillissant, ils investissent différemment leur pavillon et leur environnement résidentiel, achevant souvent leur ancrage en profitant davantage des espaces locaux dédiés aux loisirs, au jardinage ou au bricolage, consacrant plus de temps à la sociabilité, aux activités associatives, etc. Pour d'autres, plus âgés et/ou touchés par des problèmes de santé, le pavillon devient inadapté voire s'apparente à un lieu de repli sur soi qui accompagne un processus de déprise (Caradec, 2004). Certains habitants se séparent ainsi de leur habitat, parfois dans la douleur, au motif d'un rapprochement des centres urbains et de leurs aménités comme de leurs descendants. Hors situations de placement en institution, il n'est pas rare de voir ces derniers se (re)tourner vers le logement locatif, parfois de type intermédiaire, plus ajusté à l'avancée en âge.

25 En tant qu'outils « de stylisation de la réalité » (Schnapper, 1999) revêtant un caractère exploratoire, ces trois types idéaux permettent de dresser une sorte de portrait social des pavillonnaires qui est attentif à la position qu'ils occupent dans le cycle de vie. D'autres facteurs, peu ou pas abordés ici (divorce, décès, mutation, perte d'emplois, héritage, recomposition familiale, opportunité foncière...) peuvent également venir travailler ces choix, parcours et stratégies résidentiels.

26 Bien que souvent incertaines, les trajectoires des pavillonnaires restent caractérisées, *in fine*, par les évolutions conjointes des diverses sphères de vie qui, ensemble, orientent les trajectoires biographiques. En fonction des éléments présentés, du contexte socio-économique et politique, des prix de l'immobilier, de la pénurie actuelle de logements comme de la dégradation et de la vétusté d'une partie de l'existant [10], il y a fort à parier

que le pavillon a encore de beaux jours devant lui. En témoigne la multiplication des lotissements qui caractérise un étalement urbain et une croissance périurbaine qui ne se démentent pas depuis près de cinq décennies (Baccaïni & Sémécurbe, 2009).

## BIBLIOGRAPHIE

AUTHIER J.-Y. (dir.) (2010), *État des lieux sur les trajectoires résidentielles*, Paris, Plan urbanisme, contruction et architecture.

BACCAÏNI B. & F. SÉMÉCURBE (2009), « La croissance périurbaine depuis 45 ans. Extension et densification », *INSEE Première*, n° 1240.

BERTAUX-WIAME I. (2005), « Parcours professionnels, mobilité géographique : une analyse des inégalités homme/femme dans le secteur bancaire », dans DURAND J.-P. & D. LINHART (dir.), *Les Ressorts de la mobilisation au travail*, Toulouse, Éditions Octarès, pp. 25-32.

BONVALET C. & D. ARBONVILLE (2006), *Quelles familles ? Quels logements ? La France et l'Europe du Sud*, Paris, INED.

BOUDON R. (2003), *Raisons, bonnes raisons*, Paris, Presses universitaires de France.

BOURDIEU P. (2000), *Les Structures sociales de l'économie*, Paris, Éditions du Seuil.

BUGEJA F. (2011), « Les inégalités d'accès à la propriété et leurs déterminants institutionnels. Étude comparative entre la France et le Royaume-Uni (1980-2005) », *Revue française de sociologie*, vol. 52, n° 1, pp. 37-69.

CARADEC V. (2004), *Vieillir après la retraite. Approche sociologique du vieillissement*, Paris, Presses universitaires de France.

CARTIER M., COUTANT I., MASCLAT O. & Y. SIBLOT (2008), *La France des petits moyens. Enquête sur la banlieue pavillonnaire*, Paris, Éditions La Découverte.

CHRISTEL V. (2006), « Trajectoires résidentielles des personnes âgées », *INSEE, Données sociales - La société française*, pp. 525-529.

COENEN-HUTHER J. (2003), « Le type idéal comme instrument de recherche », *Revue française de sociologie*, vol. 44, n° 3, pp. 531-547.

DAUBRESSE M. (2003), « La reprise de l'accession à la propriété », *INSEE Première*, n° 913, pp. 1-4.

DEBROUX J. (2013), « S'assurer une position résidentielle en zone périurbaine : des pratiques résidentielles marquées par l'origine, la trajectoire sociale et les perspectives de mobilité professionnelle », *Regards sociologiques*, n° 45/46, pp. 219-231.

DODIER R. (2012), *Habiter les espaces périurbains*, Rennes, Presses universitaires de Rennes.

GATEAU M. (2017), « Les rapports de sociabilité en territoires périurbains », dans FERRÉOL G. (dir.), *Identités et territoires*, Paris, Éditions Eme (à paraître).

GATEAU M. (2016), « Choix pavillonnaire, sociabilités et ancrage résidentiel en zones périurbaines. Le cas des classes moyennes supérieures dijonnaises », dans COSTES L., *Territoires du périurbain : quelles nouvelles formes d'appropriation ?*, Paris, Éditions L'Harmattan, pp. 37-56.

GATEAU M. & A. JÉGOU (dir.), 2015, « Formes et enjeux de la densification. Vers un aménagement durable des territoires bourguignons ? », *Rapport d'étude*, Dijon, MSH, ADEME-DREAL-CRB.

GIRARD A. (1947), « Désirs des Français en matière d'habitation urbaine », *Travaux et Documents*, n ° 3, INED.

GIRARD V. (2014), « Des classes populaires en recomposition dans le périurbain : accès à la propriété pavillonnaire et restructurations de l'emploi industriel (1982-1999) », dans AUTHIER J.-Y., BOURDIN A. & M.-P. LEFEUVRE, *La Jeune sociologie urbaine francophone*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, pp. 85-103.

GIRARD V., LAMBERT A. & H. Steinmetz (2013), « Propriété et classes populaires : des politiques aux trajectoires », *Politix*, vol. 1, n° 101, pp. 7-20.

GUILLUY C. (2014), *La France périphérique. Comment on a sacrifié les classes populaires*, Paris, Éditions Flammarion.

JAILLET M.-C. (2004), « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes », *Esprit*, n° 303, pp. 40-62.

KALBERG S. (2002), *La Sociologie historique comparative de Max Weber*, Paris, Éditions La Découverte/ MAUSS.

LACAN L., LAZARUS J., PERRIN-HEREDIA A. & S. PLOT (2009), « Vivre et faire vivre à crédit : agents économiques ordinaires et institutions financières dans les situations d'endettement », *Sociétés contemporaines*, vol. 4, n° 76, pp. 5-15.

LAMBERT A. (2015), *Tous propriétaires ! L'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Éditions du Seuil.

MAGRI S. (2008), « Le pavillon stigmatisé. Grands ensembles et maisons individuelles dans la sociologie des années 1950 à 1970 », *L'Année sociologique*, vol. 1, n° 58, pp. 171-202.

MARCHAL H. & J.-M. STÉBÉ (2014), *Les Grandes questions sur la ville et l'urbain*, Paris, Presses universitaires de France.

MEMBRADO M. (2003), « Les formes du voisinage à la vieillesse », *Empan*, n° 52, pp. 100-106.

ORFEUIL J.-P. & D. SOLEYRET (2002), « Quelles interactions entre les marchés de la mobilité à courte et longue distance ? », *Recherche Transport Sécurité*, n° 76, INRETS.

PORTELA M. & F. DEZENAIRE (2014), « Quitter le foyer familial : les jeunes adultes confrontés à la crise économique », *Études et résultats*, DREES, n° 887.

RAYMOND H., HAUMONT N., DEZÈS M.-G. & A. HAUMONT (1966), *L'Habitat pavillonnaire*, Paris, Centre de recherche d'urbanisme.

RENAHY N. (2006), *Les Gars du coin. Enquête sur une jeunesse rurale*, Paris, Éditions La Découverte.

ROUGÉ L. (2009), « L'installation périurbaine entre risque de captivité et opportunités d'autonomisation », *Articulo - Journal of Urban Research*, n° 5. URL : http://articulo.revues.org/1440 .

SCHNAPPER D. (1999), *La Compréhension sociologique. Démarche de l'analyse typologique*, Paris, Presses universitaires de France.

STEINMETZ H. (2009), « Se distinguer dans les espaces pavillonnaires ? », *Articulo - Journal of Urban Research*, n° 5. URL : http://articulo.revues.org/1361 .

STEINMETZ H. (2013), « Les Chalandonnettes », *Politix*, vol. 1, n° 101, pp. 21-48.

## NOTES

**1.** Elles portent sur les stratégies et trajectoires résidentielles des habitants des espaces périurbains bourguignons et sur les formes et les enjeux de la densification et de l'aménagement durable en Bourgogne (Gateau & Jégou, 2015). Dans ce cadre, une soixantaine d'entretiens semi-directifs ont été réalisés avec des pavillonnaires aux trajectoires et propriétés sociales variées, dans une quinzaine de communes bourguignonnes. Des passages entre guillemets sont tirés de ces entretiens.
**2.** 67,7 % de la population résidant en France métropolitaine vit dans une maison individuelle qui représente 62,2 % des constructions de logements neufs depuis 1997. Sources : INSEE, *Tableaux de l'économie française*, Édition 2015.
**3.** Henri Lefebvre le déplorait déjà lorsqu'il s'interrogeait sur l'expression « archaïsme pavillonnaire » dans la préface du livre d'Henri Raymond (Raymond *et al,* 1966).
**4.** Citons l'environnement dans lequel se situe le pavillon, l'espace auquel il donne accès, la distance aux pôles urbains et aux espaces professionnels, la présence à proximité d'infrastructures sociales, culturelles, sportives, médicales ou scolaires, etc.
**5.** À titre indicatif, nos travaux montrent de fortes différenciations en la matière, avec des investissements financiers de 140 000 à plus de 350 000 euros permis par des crédits immobiliers contractés sur des durées de 15 à 30 ans. Il va de soi qu'à l'échelle de la Bourgogne, la région dijonnaise, mais aussi la côte viticole de Côte d'Or figurent parmi les territoires les plus prisés et donc les plus onéreux.
**6.** Notamment pour ceux dont le référentiel était le locatif en centre bourg ou en ville moyenne.
**7.** Au cours de nos enquêtes, aucun célibataire locataire ou propriétaire de pavillon n'a été rencontré.
**8.** Les stratégies scolaires peuvent aussi influer le choix de la localisation de l'habitat pavillonnaire, tout comme la recomposition, de plus en plus fréquente, des familles. Toutefois, les données sur ces phénomènes sont rares, ce qui en fait une « zone d'ombre » (Authier *et al.*, 2010).
**9.** Pour l'auteur, l'idéal type « est lié tantôt à un procédé de conceptualisation propre aux sciences sociales, tantôt à une volonté de réduction sélective de complexité, tantôt à une méthode particulière. En fait, le type idéal est un modèle » (Coenen-Huther, 2003, p. 531).
**10.** En Bourgogne, c'est particulièrement le cas dans les cœurs de petits bourgs situés dans des zones rurales et périurbaines (Gateau et Jégou, 2015).

## RÉSUMÉS

L'habitat pavillonnaire est une forme urbaine privilégiée par les ménages français depuis plusieurs décennies. Pourtant, les trajectoires résidentielles des pavillonnaires sont diversifiées et concernent une population qui n'en est pas moins hétérogène. À partir de la littérature et de

travaux empiriques, cette contribution revient sur l'intérêt d'une approche par les trajectoires résidentielles et met en avant les facteurs qui relient l'ensemble des habitants qui, à un moment ou un autre de leur trajectoire, ont opté pour ce type de logement individuel. Appuyée sur quelques variables discriminantes (sociales, professionnelles, économiques, cycle de vie...), une typologie des pavillonnaires viendra conclure cet article.

The suburban housing is a privileged urban form by French households for several decades. Nevertheless, the suburban residential trajectories are diversified and involve a population which is not less heterogeneous. From the literature and our field work, this contribution returns on the interests of residential trajectories approach and highlights the factors which connect the set of the inhabitants who, at one time or another of their trajectory, opted for this type of individual housing. Leaning on some discriminating variables (social, occupational, economic, life cycle...), a typology of suburban will come to conclude this article.

*Las trayectorias habitacionales de los residentes suburbanos*
La vivienda suburbana es una de las fórmulas urbanas por las que durante varias décadas han apostado los hogares franceses. No obstante, las trayectorias residenciales suburbanas son muy diversas y atañen a una población que es tanto o más heterogénea que las trayectorias mismas. Este aporte, que tiene como base la literatura y el trabajo empírico, reexamina la utilidad del enfoque de las trayectorias habitacionales y pone de relieve los factores que conectan a todas las personas que en un momento u otro de sus trayectorias han optado por este tipo de vivienda independiente. Este artículo, que se apoya en ciertas variables discriminantes (como ser social, laboral, económica, ciclo de vida, etc.), concluye con una tipología de las viviendas suburbanas.

## INDEX

**Mots-clés :** habitat pavillonnaire, trajectoires résidentielles, choix résidentiel, biographies, politiques urbaines
**Keywords :** suburban housing, residential trajectories, residential choices, biographies, urban politics

## AUTEUR

MATTHIEU GATEAU