



**HAL**  
open science

## La maison individuelle au prisme de l'historiographie anglo-américaine

Cynthia Ghorra-Gobin

► **To cite this version:**

Cynthia Ghorra-Gobin. La maison individuelle au prisme de l'historiographie anglo-américaine . SociologieS, 2017. halshs-01583732

**HAL Id: halshs-01583732**

**<https://shs.hal.science/halshs-01583732v1>**

Submitted on 7 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.

---

## La maison individuelle au prisme de l'historiographie anglo-américaine : un contraste marqué entre le XX<sup>e</sup> et le XXI<sup>e</sup> siècle

*The single-family house in the Anglo-American historiography: a high contrast  
between the XX<sup>st</sup> and the XXI<sup>st</sup> century*

Cynthia Ghorra-Gobin

---



### Édition électronique

URL : <http://sociologies.revues.org/5937>

ISSN : 1992-2655

### Éditeur

Association internationale des sociologues  
de langue française (AISLF)

Ce document vous est offert par  
Bibliothèque Sainte-Barbe



### Référence électronique

Cynthia Ghorra-Gobin, « La maison individuelle au prisme de l'historiographie anglo-américaine : un contraste marqué entre le XX<sup>e</sup> et le XXI<sup>e</sup> siècle », *SociologieS* [En ligne], Dossiers, OÙ en est le pavillonnaire ?, mis en ligne le 21 février 2017, consulté le 07 septembre 2017. URL : <http://sociologies.revues.org/5937>

---

Ce document a été généré automatiquement le 7 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.

---

# La maison individuelle au prisme de l'historiographie anglo-américaine : un contraste marqué entre le xx<sup>e</sup> et le xxi<sup>e</sup> siècle

*The single-family house in the Anglo-American historiography: a high contrast between the xx<sup>st</sup> and the xxi<sup>st</sup> century*

Cynthia Ghorra-Gobin

---

- <sup>1</sup> En ce début de siècle, l'habitat pavillonnaire<sup>1</sup> se retrouve au centre des débats concernant l'avenir du périurbain qui, en France, concerne des millions de ménages confrontés à une conjoncture socio-économique qui ne leur est pas toujours favorable. Ces derniers sont, en effet, contraints d'être mobiles pour avoir accès aux services urbains, à leur lieu de travail et participer à la vie sociale (Marchal & Stébé, 2015). Cette interrogation sur la pérennité du modèle qu'est la maison individuelle ne se limite pas à notre contexte mais se retrouve également Outre-Atlantique : des maîtres d'œuvre et des chercheurs en sciences sociales s'interrogent sur l'avenir de la maison individuelle en raison des coûts (environnementaux) liés à l'étalement urbain (*urban sprawl*) et des revendications sociales en faveur d'une nouvelle forme d'urbanité. Certains (Ehrenhalt, 2012 ; Ghorra-Gobin, 2015) vont jusqu'à considérer la crise des *subprime* comme l'indice annoncé de la fin du « rêve américain » incarné par la maison individuelle.
- <sup>2</sup> Afin de mieux comprendre les enjeux que représente l'habitat pavillonnaire aujourd'hui, cet article propose de mettre en perspective la controverse nord-américaine. Il ne s'agit pas de prendre les États-Unis comme référence majeure mais tout simplement d'enrichir le débat français. L'analyse opte pour un positionnement comparatif entre deux périodes afin de mieux contraster les ancrages idéologiques. Aussi la première partie met en scène les principaux arguments avancés par les chercheurs qui, entre les années 1970 et 1990, ont expliqué combien la maison individuelle avait réussi à représenter le vecteur central

de l'urbanisation et de la suburbanisation aux États-Unis. Elle est suivie d'une seconde partie faisant valoir la quête d'une nouvelle urbanité susceptible de remodeler à terme le paysage suburbain et de se traduire par une périphérisation pour ne pas dire dévalorisation de la maison individuelle. La conclusion souligne l'incertitude liée à l'avenir de la maison individuelle.

## La maison individuelle, figure centrale de la suburbanisation

- 3 Le rapide développement des banlieues résidentielles autour des années 1950 et 1960 a souvent été perçu par l'opinion publique comme le résultat d'une rivalité entre Noirs et Blancs (Duany *et al.*, 2000). Les médias ont largement utilisé l'expression « *white flight* » pour indiquer combien le processus de suburbanisation était un phénomène blanc. Les tensions raciales et ethniques ainsi que la ségrégation ont certes participé de la vie urbaine américaine et elles sont toujours d'actualité (Massey & Denton, 1993 ; Omi & Winant, 2014) mais elles ne peuvent à elles seules expliquer l'ampleur de la diffusion de la maison individuelle et de l'accession à la propriété dans les métropoles américaines au milieu du *xx*<sup>ème</sup> siècle. D'où l'intérêt de se pencher sur des travaux de sciences sociales qui, entre les années 1970 et 1990, ont désigné la maison individuelle comme le symbole du « rêve » américain (Binford, 1985 ; Duany *et al.*, 2000 ; Ghorra-Gobin, 1986, 1997 ; Handlin, 1979 ; Jackson, 1985 ; Stilgoe, 1988) <sup>2</sup>.
- 4 L'ampleur d'une urbanisation centrée autour de la maison individuelle a été notée par le Bureau du Recensement qui, en 1970, a indiqué que la majorité des habitants des métropoles – faisant référence au territoire incluant villes et banlieues – résidaient dans les banlieues. Cette même agence fédérale a déclaré en 1990 que la société américaine n'était plus urbaine mais suburbaine. Les termes de « suburbain » et « *suburbia* » sont en fait une référence explicite à un habitat caractérisé par la maison individuelle entourée d'un jardin et localisée à proximité de la nature. Ils sont loin de véhiculer les connotations similaires à celles du contexte français où ils peuvent être associés aux « quartiers sensibles ».

## La valorisation de la maison individuelle

- 5 Pour évoquer la diffusion de la maison individuelle, l'analyse s'appuie ici sur la thèse de l'historienne Dolores Hayden qui, après avoir identifié les différentes strates de la suburbanisation (en remontant jusqu'au milieu du *xix*<sup>ème</sup> siècle), précise combien celles-ci reposent sur la valorisation de la maison individuelle (Hayden, 2003). Les premières banlieues qui se forment entre les années 1820 et 1850 (*borderlands*) ont résulté de l'initiative d'une société rurale qui n'a pas hésité à modifier l'architecture de la maison pour l'adapter à des usages urbains. Elles inaugurent l'avènement d'une nouvelle ère urbaine dans la mesure où elles officialisent la séparation entre le lieu de résidence et le lieu de travail (Binford, 1985 ; Stilgoe, 1988). Le milieu du *xix*<sup>ème</sup> siècle vit ensuite émerger les « banlieues romantiques » dessinées par des architectes à la demande d'hommes d'affaires en quête d'une résidence familiale hors de la ville. La maison individuelle s'inscrit alors dans une vision bourgeoise du cadre de vie et n'est accessible qu'à une très faible partie de la population urbaine (Fishman, 1985). Les opérations immobilières de

cette phase suburbaine s'avèrent toutefois peu rentables pour les constructeurs et les investisseurs.

- 6 Les promoteurs se retrouvent ainsi contraints de faire alliance avec les entreprises (privées) des transports en commun pour construire des lotissements de maisons individuelles. Entre 1870 et 1920, la maison individuelle devient progressivement accessible à un plus grand nombre de ménages. Les lotissements sont ainsi qualifiés de *streetcar suburbs* dans la mesure où ils intègrent un service transports. La diffusion de la maison individuelle prend ensuite un nouvel essor avec la promotion de maisons préfabriquées (Hayden, 2003). Les *self built suburbs* représentent une nouvelle strate suburbaine avant que n'émerge à partir des années 1940 une production de masse de maisons individuelles comme Levittown (New York), Lakewood (Californie) et Park Forest (Illinois). Pour Dolores Hayden, le tournant de la production de masse de maisons individuelles dans les banlieues peut également être qualifié de *sitcoms suburbs* dans la mesure où les modes de vie centrés sur la maison individuelle commencent à faire l'objet de séries télévisées mettant en scène l'adéquation entre valeurs familiales et cadre de vie suburbain. La sixième strate suburbaine correspond à l'apparition de zones de bureaux dans les banlieues qui jusqu'ici étaient principalement résidentielles (Fishman, 1985). Elle ne concerne plus la construction de maisons individuelles dans les banlieues traditionnelles mais elle est responsable de l'émergence de nouveaux lotissements de maisons individuelles au-delà de la banlieue traditionnelle dans le périurbain (*exurbs, outer suburbs, suburban fringes*). Le périurbain correspond ainsi à la phase de décentralisation économique au profit des banlieues, un processus inhérent au capitalisme globalisé (Ghorra-Gobin, 2015).
- 7 Pour Dolores Hayden la suburbanisation se présente comme un processus d'extension urbaine centré sur la maison individuelle. Comme elle l'écrit : « Le rêve américain est encastré dans les sept strates du développement suburbain. Contrairement à d'autres civilisations aussi riches, les Américains ont idéalisé la maison et le jardin plutôt que le modèle du voisinage ou de la ville idéale » (Hayden 2003, p. 5, notre traduction).

## Des convergences favorables entre de multiples acteurs

- 8 Les travaux des chercheurs anglo-américains publiés entre les années 1970 et 1990 présentent l'intérêt d'expliquer combien la valorisation de la maison individuelle résulte en fait de la convergence entre réflexions et actions menées par différentes catégories d'acteurs, outre l'État et les promoteurs immobiliers : les architectes, les pasteurs, les romanciers et les entreprises de transport. Une attention particulière est accordée au rôle des féministes domestiques qui, à la suite de l'ouvrage de Catherine Beecher et de sa sœur Harriet Beecher, *The American Women's Home*, revendiquent l'espace domestique comme la sphère privilégiée de la femme dont la responsabilité première réside dans l'éducation des enfants (Handlin, 1979 ; Jackson, 1985 ; Stilgoe, 1988). Cette quête d'un espace dédié à la femme est incarnée par la maison individuelle : Catherine Beecher est architecte et elle inclut dans son livre des dessins visant à optimiser sur le plan fonctionnel l'espace de la maison tout en y intégrant une dimension esthétique. Tout est pensé pour assurer l'apprentissage de l'autonomie par les enfants : chacun d'entre eux se voit attribuer une chambre. Une pièce (living-room) est réservée à la famille pour se retrouver et partager la lecture de la Bible.

- 9 L'ouvrage des sœurs Beecher, qui paraît après la guerre de sécession dans une phase historique marquée par l'industrialisation et l'urbanisation, renforce l'opinion des ménages aisés favorables à une dissociation entre le lieu du travail et le lieu de l'habiter. Ces nouvelles classes sociales comptent bien tirer avantage de la révolution des transports en commun avec l'arrivée du train et plus tard du tramway (Stilgoe, 1988). La maison individuelle est en effet pensée comme un lieu-refuge car située en dehors des désordres urbains (Stilgoe, 1988, p. 102). Les féministes domestiques ont en fait repris le discours des pasteurs qui, à la suite de Horace Bushnell, figure nationale de la première moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, ont diffusé la notion de *home religion* (Handlin, 1979). L'œuvre des sœurs Beecher a certainement été influencée par les écrits des architectes et des paysagistes qui, dès le milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, avaient esquissé de nombreux dessins de maisons suburbaines pour inspirer les futurs maîtres d'œuvre (Binford, 1985 ; Handlin, 1979).
- 10 Le principe de *Home religion* fut remarquablement illustré par le roman de Catharine Sedgwick, l'auteur la plus lue avant la publication de la *Case de l'oncle Tom* par Harriet Beecher Stowe en 1852. Catharine Sedgwick y fait l'éloge de la maison comme un cadre ayant une influence considérable sur l'éducation de l'enfant et la construction de son parcours futur. La thématique de la maison individuelle était devenue un *leitmotiv* récurrent dans la littérature populaire. Le livre *Homes of the American Authors* paru en 1852 évoque le charme de la maison où ont grandi de nombreux romanciers américains. Son succès fut suivi par celui d'un autre ouvrage, *Homes of American Statesmen*, évoquant les qualités de la maison où vécurent des hommes d'État comme les présidents George Washington, Thomas Jefferson et Andrew Jackson. L'historien Henry C. Binford mentionne également l'ouvrage *From Pioneer Home to White House* qui relate la trajectoire résidentielle du président Abraham Lincoln (Binford, 1985, pp. 15-17). Aussi la thématique de la maison individuelle fut-elle dans la première moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle un *leitmotiv* récurrent de la littérature populaire.

## La maison individuelle dans l'imaginaire des architectes

- 11 La maison individuelle s'inscrit au centre des préoccupations des architectes au tournant du XX<sup>ème</sup> siècle. Si Louis Sullivan fut l'architecte référence de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle pour ses travaux sur l'architecture publique, son jeune associé Frank Lloyd Wright n'a pas tardé à devenir une autorité pour tout ce qui relevait de l'architecture domestique (Handlin, 1979). En dépit de sa notoriété, Frank Lloyd Wright n'a pas l'intention d'instaurer un style national : il œuvre de manière à favoriser l'émergence d'une variété de styles. Il fait l'éloge de la diversité architecturale au nom du principe démocratique. Comme l'écrit David P. Handlin : « Dans un régime démocratique, l'architecture ne devrait pas être dominée par un style mais au contraire tout architecte devrait être en mesure de créer une architecture personnelle à la hauteur de ses compétences » (Handlin, 1979, p. 307, notre traduction).
- 12 Les dessins des architectes, ainsi que le discours des féministes domestiques et des romanciers, ont réussi à inscrire la maison individuelle dans l'imaginaire social. Celui-ci façonnera ainsi le processus de suburbanisation tout au long du XX<sup>ème</sup> siècle. La diffusion de la maison individuelle n'aurait toutefois pu se produire en dehors de la révolution des transports et sans le rôle de l'État fédéral (Gutfreund, 2006 ; Ghorra-Gobin, 1997 ; Jackson, 1985 ; Kwak, 2015). L'État est intervenu, dès les années 1930, dans le marché immobilier

en proposant son aide aux futurs acquéreurs. L'intervention de l'État fut renforcée après la Deuxième Guerre mondiale : les classes moyennes urbaines ont bénéficié de subventions et ont eu la possibilité d'emprunter à des taux très faibles. Les remboursements pouvaient être planifiés sur plus d'une décennie. Le poids de l'État est souligné par l'historien Kenneth T. Jackson qui écrit dès l'introduction de son livre de 1985 :

« Je souhaite que cet ouvrage indique combien la suburbanisation a autant été un processus guidé par l'action publique qu'il a été naturel. Aux États-Unis, les familles aisées avaient la flexibilité et les ressources financières pour s'installer en premier sur les marges urbaines. Cette mode des riches et des puissants est devenue plus tard populaire auprès des citoyens ordinaires » (Jackson, 1985, p.11, notre traduction).

- 13 L'historiographie anglo-américaine souligne l'enthousiasme d'une société pour la maison individuelle qualifiée – avec le principe de l'accession à la propriété – de « rêve américain » par excellence. Cette dernière a célébré, avec la voiture, *l'American way of life* du XX<sup>ème</sup> siècle.

## De la critique de *l'urban sprawl* à la crise des *subprime* : le récit du XXI<sup>ème</sup> siècle

- 14 La maison individuelle a été critiquée par les sociologues sensibles aux inégalités sociales et spatiales et à la forte ségrégation entre les *inner cities* et les *suburbs* (Burchell *et al.*, 2002). Elle fit également l'objet de critiques de la part des environmentalistes au travers notamment de la thématique de *l'urban sprawl*, soit l'extension urbaine en dehors de toute idée de limite. L'expression *urban sprawl* est négative dans la mesure où elle est associée à l'idée de coûts sociaux et de coûts environnementaux. Les coûts environnementaux résultent d'une suburbanisation de faible densité car centrée sur la maison individuelle (Ghorra-Gobin, 1986) et d'une artificialisation des sols au détriment des terres agricoles, des espaces naturels. *L'urban sprawl* fait également référence à une mobilité centrée sur la voiture individuelle qui est jugée responsable de la pollution de l'air et des coûts financiers en raison d'importants investissements publics dans les réseaux routier et autoroutier (Burchell *et al.*, 2002).

### Le *New Urbanism*

- 15 La maison individuelle a fait l'objet d'une critique par les professionnels du *New Urbanism* (NU), un courant d'urbanisme *made in America* qui a remis en cause le gaspillage foncier ainsi que l'absence de toute cohérence paysagère (Kunstler, 1998). Le NU, remontant à la fin des années 1990, était soucieux de formaliser les pratiques et les engagements des architectes et des professionnels en vue de la création de quartiers répondant à des critères de qualité architecturale et de bien être tout en étant respectueux de l'environnement<sup>3</sup>. Aussi il promeut une forme urbaine réhabilitant la marche à pied et favorisant la compacité, ce qui permet d'éviter l'étalement urbain au détriment des surfaces agricoles ou des réserves naturelles. Il cherche à réduire l'impact écologique de lotissements traditionnels de maisons individuelles entourées d'un vaste jardin au profit d'une certaine forme de densité urbaine. Il valorise la maison de ville et intègre dans le lotissement de petits immeubles de deux ou trois niveaux. Il ne bannit pas le principe de

la maison individuelle, maintenue au nom de la diversité architecturale, mais il ne lui accorde qu'une place secondaire dans l'organisation du lotissement. Par ailleurs, il est aisé de noter que la maison individuelle « version *New urbanism* » et son jardin sont d'une taille plus réduite que la maison et le jardin standard.

- 16 Le NU n'impose pas un style architectural même s'il fait souvent des emprunts à l'architecture traditionnelle des petites villes (*small town*). Comme le précise sa charte, il s'agit de renouer avec l'idée d'une architecture et d'un dessin urbanistique intégrés au site tout en minimisant l'empreinte foncière. En ayant recours à la maison de ville et à la façade bien dessinée, le NU reconstitue la rue dans le lotissement et favorise l'émergence d'un sentiment d'appartenance au lieu contrairement au lotissement traditionnel (Kunstler, 1998). Le NU n'est pas vraiment à l'origine d'une critique acerbe de la maison individuelle mais en ne la valorisant pas comme mode d'habiter, il peut être perçu comme un moment de rupture par rapport au modèle véhiculé au cours de l'histoire urbaine américaine. Le foncier devenant une ressource limitée, la maison individuelle s'avère disqualifiée. Un des membres fondateurs du NU, Peter Calthorpe, a reformulé l'intérêt du mouvement en raison de nouvelles contraintes liées au changement climatique (Calthorpe, 2013). Le discours en faveur de la compacité architecturale et de la densité du lotissement se substitue à celui en faveur de la maison individuelle.

### La crise des *subprime*

- 17 Plus récemment, c'est-à-dire à partir de l'année 2007, la crise des *subprime* a été perçue par certains architectes et urbanistes comme une opportunité pour revoir le modèle de la maison individuelle et pour retravailler le design des lotissements suburbains. Aussi pour l'architecte et professeur Ellen Dunham-Jones, continuer d'associer la société américaine au mythe de la « frontière suburbaine » (Jackson, 1985) s'avère une erreur dans la mesure où cette frontière est en train de disparaître (Dunham-Jones, 2011). Elle suggère en effet de densifier les lotissements suburbains. Dans ce contexte, la crise des *subprime* ne peut se réduire à une simple question de solvabilité de ménages endettés, elle signifierait en réalité la fin d'un principe d'urbanisation de plus d'un siècle (Ghorra-Gobin, 2016). Le propos du théoricien du marché immobilier Christopher Leinberger est également ferme à ce sujet : il estime que la crise des *subprime* ne représente que le sommet de l'iceberg et il rappelle que, si pendant des décennies les Américains ont préféré vivre en banlieue plutôt qu'en ville, ils souhaitent à présent vivre dans des quartiers qualifiés de « *walkable urban places* » (Leinberger, 2009). Les Américains seraient désormais plus sensibles aux aménités de la ville. La baisse des prix de l'immobilier concernant les maisons individuelles à partir de 2007 (après plusieurs années de hausse) refléterait un sérieux désintérêt pour la maison individuelle. La hausse des prix de l'immobilier concerne les quartiers localisés dans les villes, y compris les quartiers populaires. Ce qui provoque des processus de gentrification.
- 18 Pour des urbanistes comme Alan Ehrenhalt, une forte « inversion » est en train de s'opérer dans la société américaine avec le retour des suburbains vers la ville (Ehrenhalt, 2013). En d'autres termes, des individus qui auraient mené une grande partie de leur existence dans une maison située en banlieue seraient désormais prêts à renoncer à la maison individuelle. Ce choix relèverait de ménages qui, parce que leurs enfants sont devenus autonomes, ne voient plus l'intérêt de vivre dans une grande maison entourée d'un jardin alors que par ailleurs ils vieillissent. Alan Ehrenhalt précise qu'il y a désormais

une demande pour des quartiers dotés d'une certaine forme d'animation et accessibles aux piétons : les quartiers sont susceptibles d'être localisés en ville ou en banlieue. Aussi cette nouvelle donne se traduirait-elle soit par un retour en ville sous la forme de processus de gentrification, soit sous la forme d'une urbanisation des banlieues. L'aménagement suburbain serait pensé comme une quête d'urbanité par le biais d'un processus de densification. Cet auteur écrit :

« [...] ce qui arrive dans les villes américaines comme à Chicago, Atlanta et Washington représente une force beaucoup plus importante que le retour des classes aisées dans des quartiers autrefois dilapidés. On assiste à une nouvelle répartition des populations au sein des aires métropolitaines. Le terme de gentrification n'est pas assez fort. Comme je l'ai signalé au début, l'"inversion démographique" reflète l'ampleur du phénomène » (Alan Ehrenhalt, 2013, p. 233, notre traduction).

- 19 Mais le point de vue défendu par Alan Ehrenhalt est loin de faire l'unanimité. Certains lui rappellent que le retour en ville – donc l'abandon de la maison individuelle – n'est pas un phénomène de masse dans la mesure où, d'après les chiffres du recensement, 91 % de la croissance démographique enregistrée entre 2000 et 2010 a concerné les banlieues. D'autres critiquent la dévalorisation de la maison individuelle en banlieue parce qu'elle renforcerait la gentrification des quartiers intermédiaires et populaires de la ville.
- 20 Les thèses d'Alan Ehrenhalt, Christopher Leinburger et Ellen Dunham-Jones au sujet des changements de la dynamique de la suburbanisation de la société convergent en fait avec celle de l'urbaniste et économiste Richard Florida sur les « classes créatives », cette nouvelle classe professionnelle composée d'individus œuvrant dans la finance, le design, les arts, les médias ou encore la haute technologie (Florida, 2002). Pour Richard Florida, les classes créatives sont attirées par les villes et plus particulièrement par les quartiers dotés d'une forte urbanité. En d'autres termes, elles sont résolument urbaines et prennent distance par rapport au mode de vie traditionnel, la maison entourée d'un jardin. L'élite de la Silicon Valley a démontré au cours des récentes années qu'elle préfère vivre à San Francisco plutôt que dans la banlieue traditionnelle.
- 21 Cette distance par rapport à la maison individuelle est confirmée par des spécialistes du marché immobilier comme Leigh Gallagher (2014), journaliste à la revue *Fortune*. Dans son dernier ouvrage, elle part de l'hypothèse que si la *Grande Récession*<sup>4</sup> a ralenti les transactions immobilières et la mobilité résidentielle des ménages, elle ne saurait occulter la tendance du marché immobilier en faveur de la ville. Elle affirme la fin du modèle de la maison individuelle entourée d'un jardin en raison de la demande d'urbanité des classes aisées et du vieillissement de la population. Les personnes âgées ne ressentent plus le besoin de vivre dans une maison et sont à la recherche de quartiers où il est possible de circuler à pied pour faire les achats alimentaires. Elles sont donc susceptibles de vendre leurs maisons, ce qui risque d'entraîner une baisse des prix de l'immobilier dans les banlieues.

## Conclusion : deux visions contrastées dessinent un avenir incertain pour la maison individuelle

- 22 L'analyse du discours des sciences sociales sur la place de la maison individuelle dans l'histoire urbaine des États-Unis, ainsi que celle concernant son avenir au début du XXI<sup>ème</sup> siècle, soulignent le contraste entre deux visions. Si entre les années 1970 et 1990, les

chercheurs ont mis en évidence son rayonnement dans les différentes étapes de la suburbanisation parce qu'elle incarnait *l'American Way of Life*, ils sont nettement plus nuancés à présent. La maison était perçue comme le cadre de vie idéal de la famille américaine par un large éventail d'acteurs, mais elle est désormais critiquée en raison de son empreinte écologique et de son manque d'urbanité. Elle serait peu compatible avec les exigences d'une limite imposée à *l'urban sprawl* pour réduire la pollution et préserver les ressources naturelles. Elle ne favoriserait pas non plus la mixité sociale, raciale et ethnique.

- 23 L'évolution du regard sur la maison individuelle s'explique par le désir d'urbanité d'un nombre croissant d'Américains qui souhaitent vivre dans des quartiers qualifiés de *walkable*, c'est-à-dire valorisant le piéton et la marche à pied. Cette quête de l'urbanité s'exprime dans un contexte marqué par la métropolisation, entendons une reconfiguration de la ville et des banlieues sous l'effet d'une restructuration économique indissociable de l'avènement du capitalisme globalisé. La métropolisation n'est peut-être pas directement responsable du déclin de la maison individuelle dans les représentations, mais elle contribue à expliquer les processus de gentrification et d'inversion. La maison individuelle n'est pas prête de disparaître, mais en ce début de siècle, elle fait l'objet de nombreuses interrogations. Son avenir même est questionné.
- 24 Difficile de conclure avec précision sur la place qu'occupera la maison individuelle dans l'habitat urbain aux États-Unis. La réflexion s'inscrit dans une analyse discursive qui ne prend pas en compte des données statistiques. Elle sera certainement plus explicite à la suite du prochain recensement qui se déroulera en 2020 et qui permettra de faire référence à des tendances chiffrées sur deux décennies. L'analyse centrée sur l'historiographie anglo-américaine ne permet en aucun cas d'en tirer des enseignements précis sur l'avenir du périurbain en France. Elle autorise tout simplement à faire le constat d'une profonde incertitude quant à l'avenir de la maison individuelle dans la perspective d'un développement urbain soucieux de la prise en compte explicite de l'environnement naturel.

---

## BIBLIOGRAPHIE

- BEECHER C. & H. BEECHER STOWE (1869), *The American Woman's Home*, New York, J. B. Ford Editor.
- BERQUE A., BONNIN P. & C. GHORRA-GOBIN (dir.) (2006), *La Ville insoutenable*, Paris, Éditions Belin.
- BINFORD H. C. (1985), *The First Suburbs: Residential Communities on the Boston Periphery 1815-1860*, Chicago, The University of Chicago Press Editor.
- BURCHELL R. et al. (2002), *Costs of Sprawl*, Washington DC, Transportation Research Board Editor.
- CALTHORPE P. (2013), *Urbanism in the Age of Climate Change*, New York, Island press Editor.
- DUANY A., PLATER-ZYBERK E. & J. SPECK (2000), *Suburban Nation: The Rise and the Decline of the American Dream*, New York, North Point Press Editor.

- DUNHAM-JONES E. (2011), *Retrofitting Suburbia: Urban Design Solutions for Redesigning Suburbs*, Chichester, Wiley Editor.
- EHRENHALT A. (2013), *The Great Inversion and the Future of the City*, Londres, Vintage Editor.
- FISHMAN R. (1985), *Bourgeois Utopias: the Rise and Fall of Suburbia*, New York, Basic Books Editor.
- FLORIDA R. (2002), *The Rise of the Creative Class*, New York, Basic Books Editor.
- GALLAGHER L. (2014), *The End of the Suburbs: Where the American Dream is Moving*, New York, Portofolio Editor.
- GHORRA-GOBIN C. (2016), « The Subprime Crisis: A Multiscalar Issue Challenging the American Dream », dans COSSU-BEAUMON L., COSTE J.-H. & J.-B. VELUT (dir.), *The Crisis and Renewal of American Capitalism*, New York, Routledge Editor, pp. 172-182.
- GHORRA-GOBIN C. (2015), *La Question métropolitaine*, Paris, Presses universitaires de France.
- GHORRA-GOBIN C. (2014), « Le New Urbanism et la soutenabilité », *Métropolitiques* – En ligne : <http://www.metropolitiques.eu/Le-New-Urbanism-et-la.html>
- GHORRA-GOBIN C. (1986), « L'évolution de la notion d'espace urbain : l'exemple de Los Angeles », *Annales de Géographie*, n° 532, pp. 681-693.
- GUTFRUEND P. D. (2006), « L'envahissement des campagnes par les villes : l'expansion métropolitaine aux Etats-Unis », dans BERQUE A., BONNIN P. & C. GHORRA-GOBIN (dir.), *La Ville insoutenable*, Paris, Éditions Belin, pp. 159-171.
- HANDLIN D. P. (1979), *The American Home: Architecture and Society 1815-1915*, Boston, Little, Brown & Company Editor.
- HAYDEN D. (2003), *Building Suburbia: Green Fields and Urban Growth 1820-2000*, New York, Pantheon Books Editor.
- JACKSON K. T. (1985), *Crabgrass Frontier: The Suburbanization of the United States*, New York, Oxford University Press Editor.
- KWAK N. H. (2015), *A World of Homeowners: American Power and the Politics of Housing Aid*, Chicago, University of Chicago Press Editor.
- KUNSTLER J. H. (1998), *Home from Nowhere: Remaking Our Everyday World for the 21st century*, New York, Touchstone Editor.
- LEINBERGER C. (2009), *The Option of Urbanism. Investing in a New American Dream*, New York, Island Press Editor.
- MARCHAL H. & J.-M. STÉBÉ (2015), « La multiplication des centralités à l'heure de la périurbanisation », *L'Année sociologique*, vol. 65, n° 1, pp. 247-271.
- MASSEY D. S. & N. A. DENTON (1993), *American Apartheid: Segregation and the Making of the Underclass*, Harvard University Press Editor.
- OMI M. & H. WINANT (2014), *Racial Formation in the United States*, New York, Routledge Editor.
- STILGOE J. R. (1988), *Borderland: Origins of the American Suburb 1820-1939*, Yale University Press Editor.

## NOTES

1. Dans cet article l'expression « maison individuelle » est préférée à celle d'« habitat pavillonnaire » dans la mesure où elle traduit mieux le sens de « *single-family house* ».
2. Les références bibliographiques retenues dans cet article pour évoquer le *xx<sup>ème</sup>* siècle sont loin d'être exhaustives et leur sélection relève d'un choix arbitraire en faveur de la multidisciplinarité.
3. Pour une présentation exhaustive du mouvement, consulter le site <http://www.cnu.org>
4. Les Américains utilisent le terme de Grande Récession pour évoquer la crise des *subprime* et celle qui a suivi.

## RÉSUMÉS

Au cours des décennies 1970 et 1980, de nombreux travaux de sociologues et d'historiens anglo-américains ont pris la « maison individuelle » (entourée d'un jardin) comme objet d'étude pour la représenter comme vecteur central de l'urbanisation et de la suburbanisation de la société dès le *xix<sup>ème</sup>* siècle. Ils ont souligné le rôle de l'État fédéral pour expliquer sa diffusion sur l'ensemble du territoire national et ont démontré combien ce « modèle » avait réussi à incarner *l'American Way of Life*. À présent de nombreuses interrogations portent sur l'avenir de la maison individuelle. Certains évoquent la métropolisation – le processus qui transforme ville et banlieues de manière à faire émerger un territoire polycentrique – et indiquent la quête des habitants pour de nouvelles formes d'urbanité. D'autres suggèrent d'interpréter la crise des *subprime* comme un « tournant » dans l'histoire de la maison individuelle au profit d'une valorisation d'un cadre de vie plus compact. Aussi l'article propose-t-il de mettre en scène les principaux arguments des chercheurs de la seconde moitié du *xx<sup>ème</sup>* siècle et de souligner le sérieux contraste avec ceux des urbanistes de la dernière décennie. Il a pour objectif de questionner le rayonnement de la maison individuelle au *xxi<sup>ème</sup>* siècle.

In the 70's and 80's Anglo-American sociologists and historians took the single-family house surrounded by a garden as an object of research and made it the central element of urbanization and suburbanization going back to the end of the *XIX<sup>th</sup>* century. They underlined the role of the Federal State to explain its diffusion on the entire national territory, and they demonstrated how this model succeeded in embodying the American way of life. Today, there is more questioning of the future of the single-family house. Some talk about metropolization as a process which restructures cities and suburbs and stress the emergence of new forms of urbanity. Others suggest taking the subprime crisis as a “turn” in the history of the single-family house in favor of compact urban environments. Thus the article presents the researchers' main arguments (70's and 80's) and contrasts them with the planners' recent ones. It questions the future of the single family house in the *XXI<sup>st</sup>* century.

*La vivienda independiente vista a través del prisma de la historiografía angloamericana: marcado contraste entre el siglo XX y el XXI*

Durante las décadas de 1970 y 1980, numerosas obras de sociólogos e historiadores

angloamericanos tomaron la "vivienda independiente" (con jardín) como objeto de estudio, representándola como el vector central de la urbanización y suburbanización de la sociedad del siglo XIX. Las mismas hacían hincapié en el papel del gobierno federal a la hora de explicar su distribución en la totalidad del territorio nacional y demostraban cómo este "modelo" había logrado encarnar el estilo de vida americano. Muchos de los cuestionamientos en la actualidad tratan sobre futuro de la vivienda independiente. Más concretamente, algunos hacen alusión a la metropolización (proceso por el cual se transforman la ciudad y los suburbios y que tiene por objeto hacer surgir un territorio policéntrico) e incluso apuntan a una búsqueda de nuevas formas de urbanidad por parte de los residentes. Por otra parte, otros proponen una interpretación de la crisis de las hipotecas de alto riesgo por la cual esta última supondría un "punto de inflexión" en la historia de la vivienda independiente a favor de una revalorización de un entorno de vida más compacto. Asimismo, lo que el artículo hace es poner sobre el tapete los principales argumentos de los investigadores de la segunda mitad del siglo XX y poner de relieve el fuerte contraste con los de los planificadores urbanísticos de la última década. Lo que busca en concreto es cuestionar la influencia de la vivienda independiente en el siglo XXI.

## INDEX

**Keywords :** history of ideas, single-family house, suburbanization, urban sprawl, subprime crisis

**Mots-clés :** maison individuelle, pavillonnaire, suburbanisation, étalement urbain, crise des subprime, histoire des idées

## AUTEUR

CYNTHIA GHORRA-GOBIN