

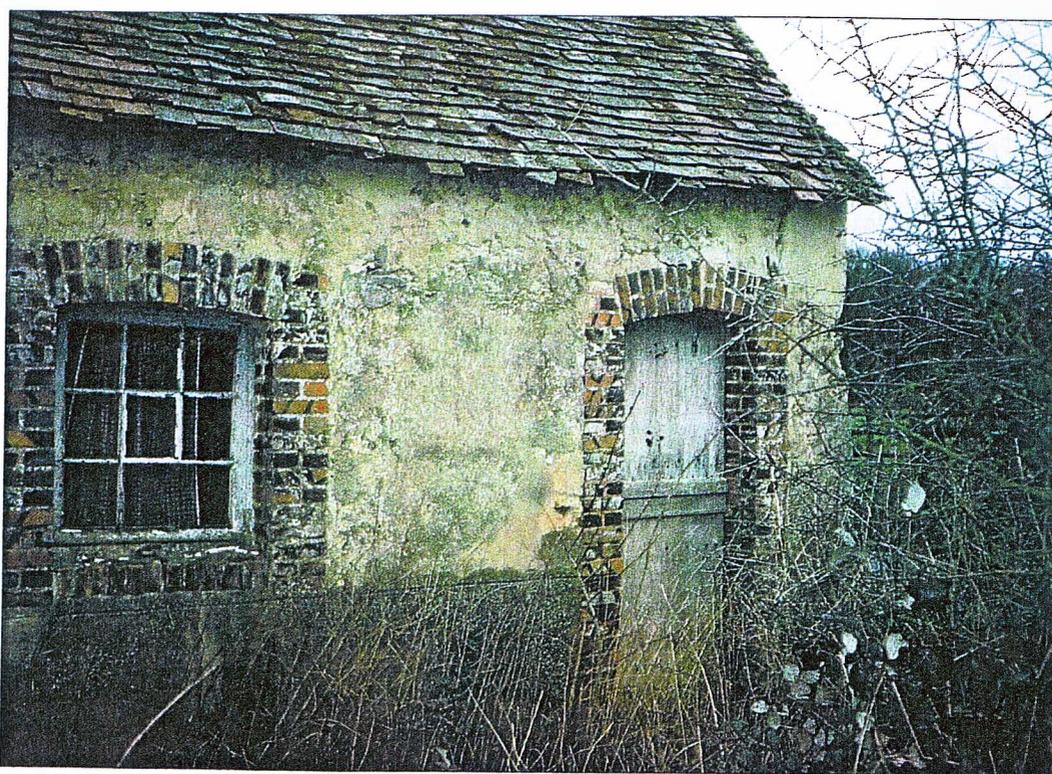


Tous les fleuves vont à la mer (L'Éclésiaste)

Retour à la maison, une tradition d'exiguïté

Les maisons françaises sont petites. Exceptées les hautes demeures qui émergent çà et là à frondaisons d'un parc et les maisons frontalières qui subissent l'influence du pays voisin

ce constat vaut pour la masse des « maisons unifamiliales », qui se serrent en groupes depuis qu'on a jugé qu'une autre disposition « mitait le paysage » et, surtout, minait les finances des responsables des réseaux publics - par Jean-Claude Croizé, économiste, professeur à l'EAPLD, chercheur au Centre de recherche sur l'habitat



Une maison rurale élémentaire dans la Sarthe : 5,4 mètres pour la façade, 5,8 mètres pour le pignon... « on a vécu minuscule. »

Les maisons actuelles sont pourtant beaucoup plus larges que leurs cousines rurales d'autrefois. Aux temps heureux où les familles élevaient de charmants « Émile » dans des campagnes verdoyantes, les habitations paysannes comprenaient en moyenne une pièce et demie à deux pièces selon les régions, comme le montre l'« Enquête sur la propriété bâtie », de 1938-1942. Même dans des pays que nos géographes scolaires qualifiaient traditionnellement de « riches », comme la Sarthe ou le Perche, on peut en-

core voir les « petites maisons » qui constituaient l'essentiel de l'habitat populaire rural. Leur expression élémentaire — mais courante — correspond à une pièce unique dotée d'une porte, d'une petite fenêtre et d'une cheminée, le tout tenant dans des dimensions de cinq à sept mètres hors œuvre.

Il faut cependant se dépêcher de les visiter : faute d'un usage actuel — on ne peut même pas en faire une « fermette » —, ces témoins d'un temps révolu disparaissent les uns après les autres. Certes, il n'y a guère à regretter ces sortes de campements en

dur. Mais il serait certainement louable d'en protéger quelques exemplaires afin de contribuer à remettre l'histoire de l'habitat français sur ses pieds : on a vécu minuscule et, démunis de tout, on est resté petits et longtemps sommaires.

L'urbanisation française vers 1900

La petite maison rurale a sa parente à la ville. Mais, dans les bourgades qui formaient le plus gros de l'armature urbaine française jusqu'en 1940, la maison à

❶ Résultats d'une enquête sur la propriété bâtie, enquête fiscale de 1938-1942, publiée par le MRU, en 1947.



pièce unique est plus rare et, autre différence, la maison urbaine a été longtemps autoconstruite ou conçue pour l'être.

À partir de 1900, la construction urbaine s'oriente vers la maison individuelle. Lorsque les enquêteurs de 1938-1942 examinent les villes de plus de trente mille habitants (hors Paris), ils établissent que les immeubles antérieurs à 1850 ont en moyenne trois niveaux. Mais, dans l'ensemble des villes, les strates postérieures sont de plus en plus basses. La strate 1915-1926 se réduit à une moyenne de 1,6 niveau à Dijon et de 2,1 niveaux à Grenoble, par exemple. Autant dire qu'il s'agit presque exclusivement de maisons individuelles, des petits collectifs ouvriers de trois à quatre logements, éléments traditionnels de nos villes, devenant eux-mêmes moins fréquents. On ne saurait voir là un effet de la loi Loucheur, qui date de 1928 et qui vient simplement confirmer un mouvement engagé bien plus tôt. Ce n'est pas non plus, en général, le fruit d'un urbanisme assumé et volontaire, bien au contraire. À Dijon, vers 1890, les boulevards et les secteurs d'urbanisation ouverts depuis vingt ans sur l'emplacement des anciens bastions en sont encore souvent à attendre les promoteurs. Mais, dans le même temps, on voit les petites maisons escalader les collines du nord-ouest ou se répandre au sud, dans la plaine de Longvic, le long des routes et des chemins ruraux. En ces temps où un ménage urbain modeste pouvait posséder un jardin, à défaut d'un logement, l'examen des cadastres laisse penser qu'on a souvent colonisé les jardins avec, sans doute, une procédure qui faisait une large place à l'autoconstruction et aux ajouts successifs. À considérer le mouvement général de l'urbanisation, vers 1900, une situation caractéristique apparaît avec force : pendant que les grandes opérations d'inspiration haussmannienne s'enlisent, après avoir coûté sa première faillite au Crédit foncier sur les quais du nouveau port de Marseille, nombre de familles populaires « votent avec leurs pieds ». Aux miasmes de la ville, elles préfèrent une bicoque de périphérie, quitte à ce qu'elle soit desservie par un chemin incertain pour unique commodité.

On ne peut qu'émettre des conjectures sur les motivations des acteurs de ce développement spontané. Il faut imaginer

qu'en s'installant à l'écart, on ne craignait pas trop pour la sécurité immédiate des biens et des personnes. On peut aussi supposer qu'en l'absence de caisses de retraite à vocation universelle, ceux qui en avaient l'opportunité se sont efforcés de se constituer « un endroit pour se retirer » et vivre sans frais : un toit pour s'abriter, un jardin et un poulailler pour manger. Il importe de rappeler ici que la vie en collectif renvoyait à un statut de locataire, et donc à l'obligation de payer un loyer. En France, la copropriété n'est entrée dans le droit écrit qu'à partir de la loi du 28 juin 1938, et elle ne s'est installée vraiment qu'après des réformes et des compléments

législatifs des années cinquante et soixante. Un autre motif d'installation dans les périphéries apparaît lorsqu'on s'intéresse à la taille des logements. De Toulon à Lyon, de Limoges à Rouen, les immeubles populaires, que les enquêteurs de 1938-1942 désignent comme « immeubles de rapport ou-

vriers », ne contiennent guère que des logements d'une à deux pièces, à l'équipement sommaire. Le pire est sans doute à Saint-Étienne, où les immeubles de rapport ouvriers représentent 56% des immeubles et 70% des logements. Ils contiennent en moyenne « six logements de 1,2 pièce », une simple reproduction de la maison rurale pauvre, après empilage. La maison, qui prolifère dans toutes les agglomérations au tournant de 1900,

Aux miasmes de la ville, les ouvriers préfèrent une bicoque de périphérie, quitte à ce qu'elle soit desservie par un chemin incertain pour unique commodité.

Habitat individuel ouvrier datant de 1900, à Saint-Calais (Sarthe). En ville, la maison à pièce unique est plus rare.

est quand même moins étroite. Dans son expression la plus modeste « la maison de caractère simple », selon l'enquête de 1938-1942, est composée de trois pièces principales et d'une surface habitable de soixante-dix mètres carrés, sans compter les « dépendances ». Des mensurations de cet ordre sont également courantes dans les « cités » des chemins de fer ou de la grande industrie, qui restent en France un fait localisé et relativement peu répandu.

La multiplication des maisons urbaines n'est évidemment pas sans effets sur le paysage de la ville. En 1940, les « maisons de caractère simple » représentent 25% des logements et plus de 50% des immeubles à Dijon, 23% des logements et 36% des immeubles à Tours, 34% des logements et 56% des immeubles à Rouen, etc., cependant qu'à Marseille, où 70% des immeubles ne dépassent pas un étage sur rez-de-chaussée, elles représentent 31% des immeubles. L'activité de deux ou trois générations de citadins constructeurs a marqué l'urbanité à la française en modelant des villes basses, aussi éloignées d'Haussmann que de Barcelone ou de Venise. Faisant la synthèse de leurs travaux sur les soixante et une agglomérations françaises de plus de trente mille habitants (hors Paris), les enquêteurs de 1938-1942 constatent que la hauteur moyenne des immeubles urbains s'établit « à 1,2 niveau au-dessus du rez-de-chaussée » ; il ne leur reste plus qu'à conclure : « Les villes françaises ne sont pas, en moyenne, très élevées. » De ces dilections « Belle Époque », Paris intra-muros lui-même conserve la





Les alignements de maisons hérités d'avant la Grande Guerre diffèrent nettement des lotissements actuels.

trace à travers ses « villages », ou à travers les hésitations qu'on perçoit dans le XIII^e arrondissement : les grands collectifs sociaux de la rue de Rungis voisinent avec la cité des Fleurs ou les îlots d'individuels de la place des Peupliers, à quelques centaines de mètres du « béguinage » HBM de la rue Daviel, daté de 1912.

Toile de fond de nos villes, tellement omniprésente qu'on finit par l'oublier, la maison de base obéit à un schéma constructif élémentaire. Une structure porteuse périphérique est complétée par des points d'appui secondaires sur des cloisonnements ou des éléments de bois (axes d'escalier, encadrements de porte). Les murs sont le plus souvent faits de moellons médiocres qui appellent un enduit extérieur. Tout comme les petits collectifs construits sur le même principe, le produit ainsi constitué se prête à la transformation, au réaménagement, ou à la surélévation. Dans une situation où les sanitaires n'entraînent aucune rigidité (et pour cause !), le même immeuble a pu, selon les opportunités du moment, transiter de l'état de collectif de petits logements à celui d'individuel ou de semi-individuel, et vice versa. La maison urbaine de 1900 se décline en deux variantes principales : la maison faubourienne, construite à l'alignement du domaine public, avec une vocation à la mitoyenneté, et la maison de jardin, parfois une construction précaire, qui flotte sur sa parcelle. Loin de toute prescription éditoriale, la façon de disposer l'objet peut alors avoir été commandée par le souci d'éviter de faire de l'ombre au potager, ou par la pure fantaisie du maître des lieux. Le modèle faubourien jouit généralement de deux niveaux, ce qui autori-

se un commerce ou un atelier d'artisan au rez-de-chaussée. Sa largeur en façade varie de cinq-six mètres (une pièce) à sept-dix mètres (deux pièces). Il comporte un couloir traversant qui permet de passer des boues de la voie publique à celles du jardin sans croquer les pièces d'habitation. Il domine à peu près partout jusqu'en 1914, et représente 80 à 90% des maisons urbaines dont on hérite d'avant la Grande Guerre. On peut encore voir, gris de pollution automobile, des alignements répétés de vingt à trente maisons qui constituaient les « entrées de ville » sur les grandes routes donnant accès à Blois ou à Valenciennes : une occupation linéaire continue qui se distingue nettement des structurations en lotissements organisés.

La rupture de la mitoyenneté permet toutes mesures d'entretien sans avoir à se concilier les voisins, et d'intervenir sur la façade sans empiéter sur la voie publique.

La mitoyenneté et l'alignement sur la voie publique sont les deux caractères qui tendent à disparaître entre les deux guerres. On perd progressivement l'un, l'autre, ou les deux. Isolée, la maison se recule pour laisser place à un jardin « de devant », et donc d'ornement : elle se mue en « pavillon ».

La dénomination même du nouveau « produit » suggère une interprétation : à défaut d'être vraiment grand, on aurait voulu se donner quelque chose de l'allure d'une demeure. Cela oriente la recherche causale vers des considérations psychologisantes, où l'*ego* qu'on prête aux habitants tient une place essentielle.

Une autre voie d'approche, peut-être plus féconde, consisterait à remarquer qu'en raison de modifications technico-économiques, l'avantage financier qu'on tirait du partage des gros murs latéraux s'est peu à peu amenuisé. Il ne serait alors resté que les inconvénients. On peut croire que nombre de savants de la chose ur-

baine n'avaient pas l'expérience vécue la mitoyenneté, mais on en peut pas ignorer que le menu peuple des habitants ait ignoré la jurisprudence consistante complétant les articles 661 et 662 du code civil, et la pluie de problèmes que traduisait cette intense activité judiciaire.

La rupture de la mitoyenneté permet de procéder à toutes mesures d'entretiens sans avoir à se concilier les voisins. Out un surcroît d'intimité qui n'est pas nécessairement un crime contre la sociabilité le reculement vient compléter l'avantage ainsi acquis, puisqu'on peut désormais intervenir sur la façade sans empiéter sur la voie publique. D'autre part, il donne l'occasion de réaliser la cave à moindres frais en ne décaissant qu'aux deux tiers, un pratique improbable si l'escalier d'accès à l'habitation devait se trouver sur la voie publique. Or la cave représente un volume important, tant pour sa valeur d'usage propre que parce que les techniques usitées pendant longtemps ne garantissaient pas les constructions sur terre-plein contre les remontées d'humidité.

Années cinquante

La maison non mitoyenne s'impose après la Seconde Guerre mondiale. Dans les années postérieures à 1970, la maison en bande représente à peine 5 à 10% de la production neuve dans les régions les plus « individualistes » (Alsace, Aquitaine...), et elle devient minoritaire dans sa région d'origine, le Nord-Pas-de-Calais. Quant au reculement et au « sous-sol » partiellement exhaussé, ils connaissent une faveur d'autant plus grande qu'ils apportent une solution économique quand on se prend de l'idée de garer une voiture (via une « pente de garage ») ou d'installer un chauffage central à combustible traditionnel.

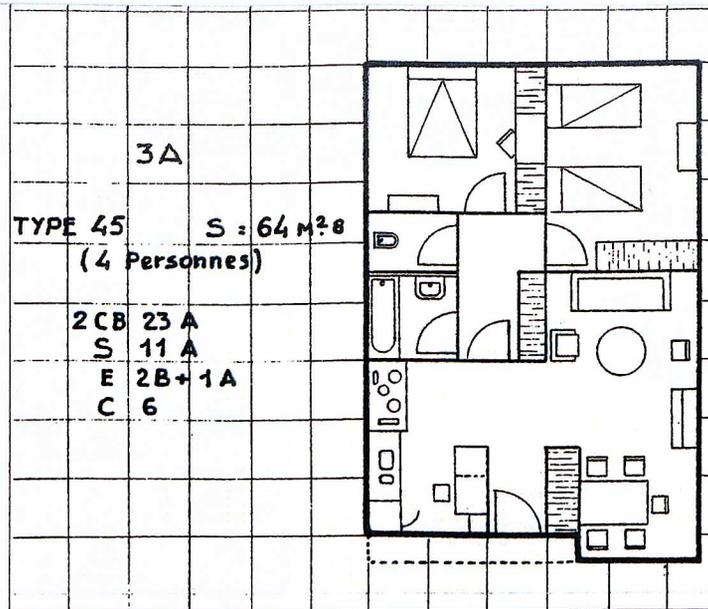
Le produit qui se dessine ainsi tient une place substantielle dans la relance de la construction qui s'opère au cours des années cinquante. Une grosse moitié des logements financés par des « prêts spéciaux » du Crédit foncier (cent quarante mille logements en 1960) sont des maisons individuelles. À la suite de la mise en place de la « prime à 1 000 francs » et des Logeco par le ministre Pierre Courant, en avril 1953, les commissions *ad hoc* homologuent de 1953 à 1969 des milliers de « projets types », qui sont soigneusement conservés dans les archives de l'État. Les projets sont le fait d'architectes dans 70 à 90% des cas selon les régions, et des correspondances figurant dans les dos-

...montrent que les réalisations se sont couramment chiffrées à des centaines d'exemplaires, groupés ou diffus, à travers tout le pays. Ce gigantesque catalogue dont la diffusion était assurée par les DDE correspond sans doute à un million de maisons effectivement construites et, à le parcourir, on ne manque pas de reconnaître un fond de paysage très caractéristique de la France d'après-guerre. Le prix constituait un critère essentiel de sélection, avec ses éternelles conséquences. En 1952, lorsque les services du ministère préparent une brochure destinée au grand public sous le titre *Comment établir vous-même le plan de votre maison*, ils précisent immédiatement : « Vous n'avez pas intérêt à construire trop grand », et ils indiquent, exemple à l'appui, qu'une famille de quatre personnes peut très bien se loger dans une maison de soixante-quatre mètres carrés^①. À la même époque, le ministre Claudius-Petit, écrivant aux parlementaires pour justifier son programme, ne manque pas de spécifier : « Il est important que l'on reste dans les limites fixées à sept mètres carrés pour les cuisines et au maximum quinze mètres carrés pour les autres pièces^②. »

On fera donc des maisons de quatre pièces de soixante-cinq mètres carrés. Les séjours seront durablement arrêtés à quinze mètres carrés (on en verra même de douze mètres carrés!), avec en extension une « vraie fausse pièce » de sept à neuf mètres carrés baptisée « chambre »^③. À peine séparée du séjour par des amorces de cloison, celle-ci donne un peu d'air au séjour, et rendra le volume plus ou moins adaptable à la télévision, quand le besoin s'en fera sentir. On ne s'en tiendra toutefois pas toujours à des normes aussi éstrictes. Dès les années cinquante, les cuisines des maisons sont souvent de l'ordre de neuf ou dix mètres carrés, et le pavillon de quatre pièces atteindra quatre-vingts ou quatre-vingt-cinq mètres carrés dans les années soixante.

La maison contemporaine

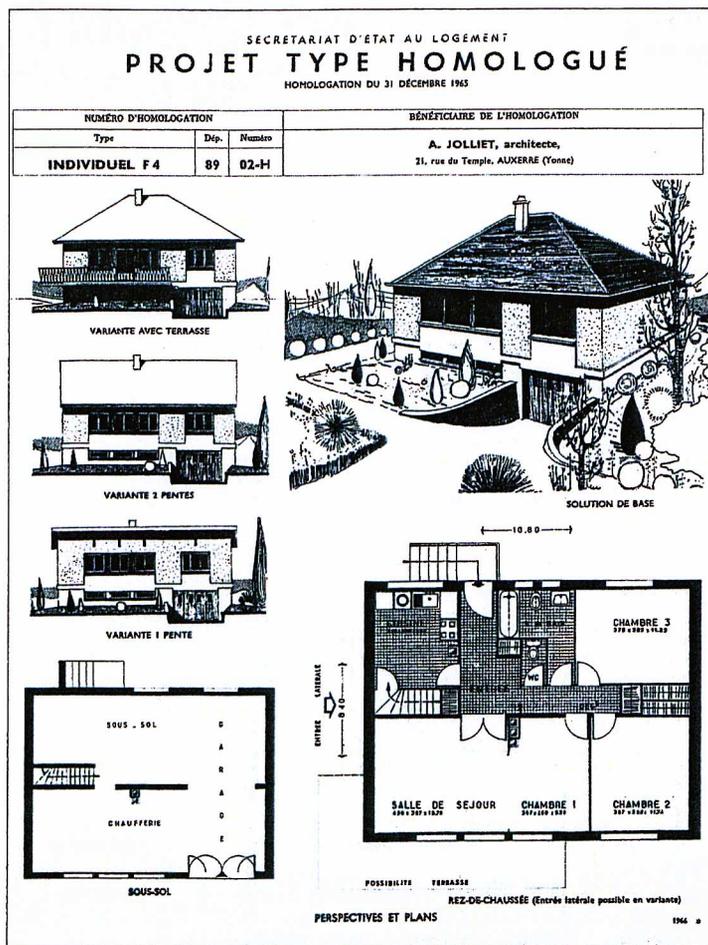
La perception de l'élan donné à la construction de maisons individuelles par l'initiative de l'État est quelque peu obli-térée par la montée en puissance des collectifs, notamment HLM, et le caractère dominant de « l'urbanisme de Zup » au cours des années soixante. On ne devrait cependant pas perdre de vue que vers 1968-1970, les maisons individuelles représentent encore 36 à 38 % de la pro-



Un exemple de composition extrait de *Comment établir vous-même le plan de votre maison*, destiné au grand public à qui le ministère conseillait de ne pas « construire trop grand »...

duction du logement. C'est alors que le ministre Albin Chalandon en fait l'axe d'une politique censée assurer la satisfaction des Français, tout en permettant le désengagement de l'État : « À partir du moment où vous offrez aux Français une maison de 50 000 francs, terrain compris, en province,

et de 60 000 à 65 000 francs en région parisienne, le problème du financement de l'acquisition de la maison est pratiquement réglé, et l'État ne doit plus avoir besoin de s'épuiser comme il le fait en aides budgétaires à la construction^④. » Suivent de nouveaux concours, bien connus. Suit aussi



Un projet type homologué et ses variantes. La chambre 1, vraie fausse pièce à peine séparée du séjour accueillera la télévision...

① Archives nationales, versement 771134, cote C3501.

② Archives nationales, versement 771156, cote C3942.

③ Généralisée aussi bien en collectif qu'en individuel, cette pratique liée à l'optimisation des financements aidés dont peuvent bénéficier les acquéreurs aura pour effet accessoire de brouiller la connaissance qu'on a du logement. Avec des faux quatre pièces qui sont des vrais trois pièces, la situation de la construction devient illisible, et les statistiques du recensement inconsistantes.

④ Albin Chalandon : discours à la chambre de commerce et d'industrie de Paris, 7 mai 1969.



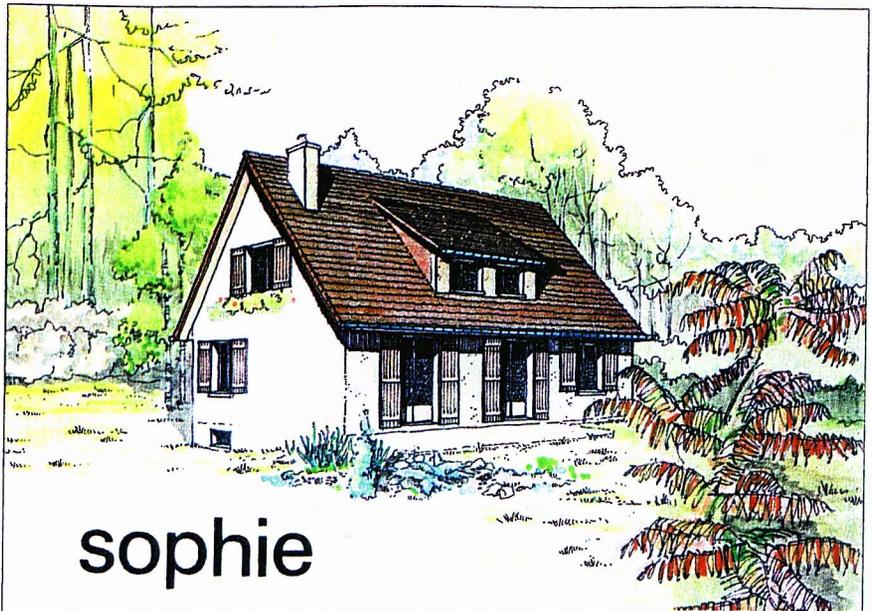
télévision, qui est venu doubler la fonction salle à manger. La difficulté à entrer dans les « grands » séjours de plus de trente mètres carrés reste un des traits marquants de la maison populaire française.

Une des qualités originelles de Phénix est son niveau d'équipement. Dès 1970, le chauffage central est prévu dans le contrat de base, la salle de bains est complétée par une salle d'eau à partir du cinquième, et, quand les chambres montent à l'étage, le sanitaire suit. Le pavillonneur normand améliore son offre. Il ne rejoint pas le standard de Phénix en matière sanitaire, mais il s'aligne en ce qui concerne le chauffage. Il faut dire qu'à la fin des années quatre-vingts, avec le chauffage électrique ou la chaudière murale à gaz, les contraintes et le coût d'investissement sont devenus fort modérés.

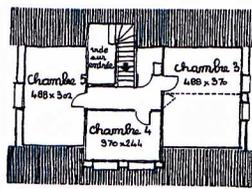
Ces premiers constats sont encourageants : l'équipement tend à s'aligner sur les meilleurs, et l'allocation des surfaces s'adapte à des normes d'usage plutôt qu'à des critères de financement infiniment paperassiers. Venons-en maintenant au volume global de l'édifice : il évolue lui aussi considérablement, mais sans doute pas au profit des qualités d'usage.

Les ventes 1968-1970 de la Sacir font apparaître 85 % de maisons avec sous-sol et 91 % de combles aménageables ou immédiatement habitables (un phénomène plus ancien qu'on ne l'imagine). La nette prédominance des maisons à trois niveaux qualifie un produit relativement « riche ». Ce n'est pas un accident : on peut retrouver la même caractéristique, par exemple, dans un projet type Logeco homologué en 1961 pour Le Logis conflanais, à Conflans-en-Jarnisy (Meurthe-et-Moselle), ou dans le lotissement Lopofa des Conches, construit à Auxerre en 1955. À la fin des années quatre-vingts, le programme a changé. On trouve encore 72 % de combles aménageables ou immédiatement habitables, mais il subsiste seulement 43 % de sous-sols. La solution dominante est désormais à deux niveaux, avec une majorité relative de rez-de-chaussée plus combles.

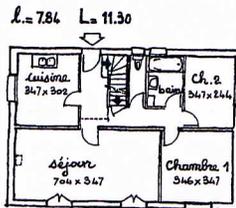
On s'achemine ainsi vers une maison qui, à la façon d'un appartement, est entièrement remplie par les fonctions principales de l'habitation. Les fonctions annexes devront se loger dans des espaces résiduels, qu'on pourra découvrir en soulevant l'escalier, sous les rampants de toiture, ou encore entre voiture et mur dans un garage accolé, à condition tou-



sophie



étage



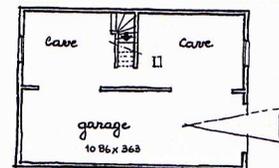
rez de ch.

entrée	5 40 m ²	ch. 4	9 00
séjour	24 40	ch. 5*	11 50
cuisine	10 50	bains	4 20
chambre 1	12 00	w.c.	2 00
chambre 2	8 45	toilettes	1 00
chambre 3*	14 05	dégt ^s	7 20

surface habitable 109,70 m²

* hauteur > 1,80m

surface annexe 69,45 m²



sous-sol

SCICA d'habitat rural - 76130 MONT-SAINT-AIGNAN. BP 24. 88.06.20

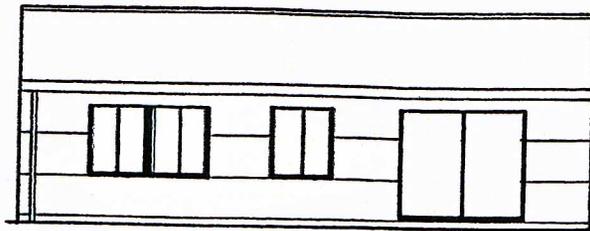
Le modèle « Sophie » représente la moitié des ventes de la Sacir. Grand toit et volets de bois répondaient aux attentes des clients.

tefois que ce dernier n'ait pas été réduit à un simple appentis.

Une préférence pour le décor

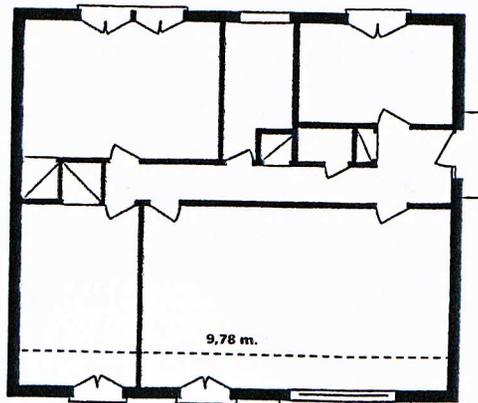
Phénix n'a jamais été un grand vendeur de sous-sols, qui sont sous-traités à des maçons et non pas fabriqués par la firme. Mais il a relevé ses toitures, et les combles aménageables ou immédiatement habitables finissent par représenter 50 à 60 % des ventes, notamment en région parisienne. Parallèlement, l'esthétique des

maisons a été profondément modifiée. Fini le temps où un enduit léger laissait transparaître les joints des plaques préfabriquées ! Dans le modèle le plus vendu en 1988, « Harmonie », on trouve des appuis de brique à chaque fenêtre, et même un arc de brique au-dessus de la porte du garage. Dans un autre modèle, des pans de bois forment un écran pour le vitrage du séjour. On travaille les auvents et les impostes au-dessus des portes d'entrée... dans des styles qui pourraient se trouver

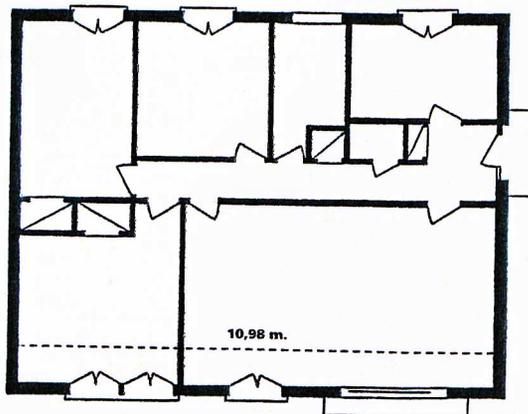


Maison Phénix, série normale.

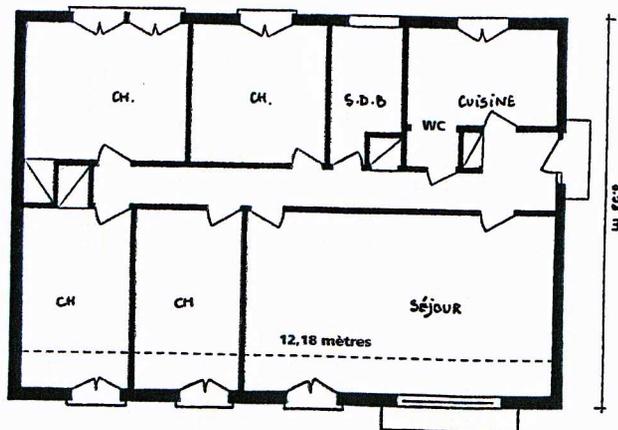
Modèle 420, 3/4 pièces, 80 m².



Modèle 520, 4/5 pièces, 90 m².



Modèle 620, 5/6 pièces, 100 m².



« Une esthétique simple allée à un grand équilibre des façades pour convenir à tous les environnements », vante le producteur Phénix dans sa plaquette de présentation.

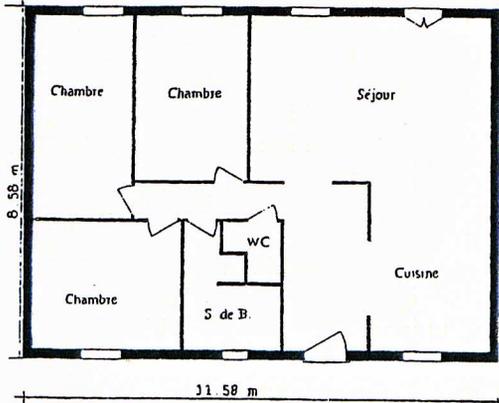
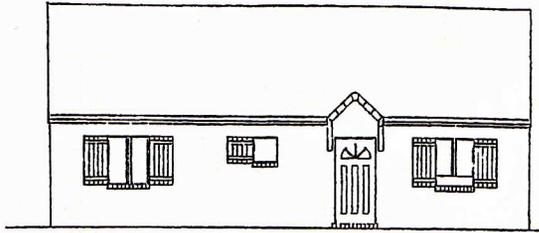
une expansion de la maison individuelle qui est, certes, le fait des « grands groupes », mais aussi de « pavillonneurs » de toutes tailles et d'un monde d'artisans. Appuyée sur l'accession HLM, les « prêts immobiliers conventionnés » du Crédit foncier et le succès de l'épargne-logement, la production grimpe jusqu'à deux cent cinquante mille maisons en 1980, représentant alors les deux tiers du logement neuf. À cette échelle, il ne saurait s'agir d'un phénomène « rural », mais bien d'un « nouveau » visage de l'urbanité, d'ailleurs parfaitement lisible dans le paysage des « périphéries » : au-delà de la Zup, une nouvelle ceinture d'individuels. Puis vient le temps de l'essoufflement : accroissement de la fragilité économique et affective des familles, effondrement des financements Pap qui, avec la désinflation, perdent toute espèce d'attractivité pour les clients. Au milieu des années quatre-vingt-dix, le logement neuf se répartit sensiblement par moitié entre l'individuel et le collectif. En termes de volume comme en termes de structure, on est revenu aux années cinquante.

Évolution et surface habitable

Mais, entre-temps, le produit « maison individuelle » a passablement évolué. L'étude comparée d'un producteur industrialisé (Phénix) et d'un pavillonneur normand (la Sacir, à Rouen) sur la période 1970-1990 permet de mesurer le chemin parcouru. Soulignons d'abord ce qui ne change pas. La surface habitable des maisons vendues en 1970 s'établissait à quatre vingt dix neuf mètres carrés. Vingt ans plus tard, elle est toujours la même. Comme on ne bluffe plus sur la « fausse pièce », le nombre moyen de pièces des maisons vendues par le pavillonneur normand, diminue d'une unité, passant de cinq pièces et demie à quatre pièces et demie. La cuisine et la salle de bains, pièces corréliées, donc chères, se satisfont de gains marginaux : elles gagnent l'une et l'autre entre 0,5 à 1 mètre carré, la salle de bains étant désormais dotée d'une petite baignoire de un mètre soixante plutôt que du traditionnel « bac à laver ». Mais la surface moyenne des séjours vendus passe de vingt mètres cinquante à vingt-sept mètres carrés, pour un éventail d'offres qui va de vingt-quatre à trente-sept mètres carrés. On le voit, la moyenne des réalisations reste tout à fait proche de la plus petite offre, et on ne peut pas dire que cela réserve un espace confortable pour le salon-



Retour à la maison, une tradition d'exiguïté / une critique glissant vers le mépris



chez Lapeyre, naturellement. Ces variations décoratives effacent les lignes « simples » du modèle Phénix d'origine, et perturbent la procédure de montage. Ajoutées aux contorsions que les constructeurs « industrialisés » ont déjà dû consentir pour satisfaire à des exigences thermiques accentuées, elles pèsent lourdement sur les prix. De constructeur gagnant parce qu'il était le moins cher, Phénix se mue en constructeur qui dégringole parce qu'il n'est plus concurrentiel face aux pavillonneurs régionaux. Un repreneur habile en affaires – la Générale des eaux – tente de lui redonner une nouvelle jeunesse grâce à des maisons signées d'architectes connus (Paul Chemetov, Yves Lion), et en faisant de l'entreprise une niche pour de grandes opérations immobilières (les studios de cinéma de Berlin). Le volet « maison » n'est pas vraiment probant : on est loin de revenir aux ventes d'antan. Quant au volet immobilier, il tourne court, et les « affaires » prennent rapidement des guillemets.

Le chemin de croix de Phénix et des autres constructeurs « industrialisés » (Bruno Petit, Balency et Schuhl...) est la conséquence du succès de la concurrence. Il résulte de l'art de bâtir des artisans. Nullement gênés par les procédures de

« Harmonie », le modèle le plus vendu en 1988, mais les variantes décoratives ont une grande incidence sur les prix, et Phénix ne sera plus compétitif.

construction, les pavillonneurs qui font exécuter les travaux par des artisans s'adonnent à cœur joie à l'anecdote architecturale. Le bois revient en force partout : volets avec de vrais « Z », vrais-faux petits bois aux fenêtres, et même, vrais-faux linteaux. Le pavillonneur normand va jusqu'à reprendre la forme « en queue de geai », caractéristique des fermes normandes. Le modèle est relativement cher; il « part » quand même.

Bien qu'elle ait été proposée dans des catalogues anciens, la toiture-terrasse n'a jamais pris. La toiture aplatie qui régnait sur nombre de modèles des années soixante et « la » fermette industrielle qui la portait sont elles-mêmes remises au placard des accessoires usagés. Que les combles soient habitables ou non, les toits se relèvent et occupent désormais, en élévation, une bonne moitié de l'image de la maison : l'expression « avoir un toit » reprend du sens. Incontestablement, la maison « fin de siècle » revient à une volumétrie et à un habillage chargés de références. Cela n'empêche pas que la consistance constructive et l'équipement soient rigoureusement contemporains : le recours à des petites entreprises pour l'exécution ne signifie nullement le retour à des façons dépassées. On doit faire l'hy-

pothèse que la principale dimension qui est en cause, ici, est d'ordre esthétique et que cela n'est pas sans coût. Comme personne ne peut soutenir que les Français seraient soudain devenus riches dans la période qu'on considère, il ne manquera pas d'esprits chagrins pour faire valoir qu'il s'agit d'un luxe mal venu, de moyens employés à mauvais escient : c'est en tout cas ce que suggérera une approche étroitement fonctionnaliste ou sommairement économiste. Mais, force est de constater qu'entre une maison un peu plus grande (ou un peu plus finie) et une enveloppe un peu plus habillée, des ménages de plus en plus nombreux en sont venus, tout compte fait, à arbitrer en faveur du décor. Encore fallait-il, pour cela, qu'ils échappent à la tutelle des « normes de financement » et qu'ils aient la liberté de choisir entre des offres différenciées. On pourrait résumer vingt ans d'évolution du marché de la maison individuelle en disant qu'à la suite d'une exacerbation de la concurrence et d'une relative émancipation des acquéreurs, un habillage longtemps cantonné au papier peint et au

meuble a brusquement trouvé l'occasion de se projeter sur les façades. Face à une mutation que beaucoup n'attendaient pas, le discours bégaie. Une interprétation à beaucoup d'égards commode consiste à faire valoir que les acquéreurs auraient été « matraqués par la publicité » et se seraient laissés influencer par des vendeurs leur faisant entendre que « c'est ce qui se fait maintenant ». Une telle approche peut avoir une vertu consolatrice pour les perdants, mais elle se fonde sur une vue simpliste et – ce qui va souvent de pair – sur le mépris.

Certes, on ne peut pas sous-estimer la force de conviction d'un vendeur qui détient peu ou prou les clés de la technique, des conditions d'exécution et du financement. Mais, simultanément, on doit convenir que si le produit ne répond pas aux attentes du client, ou si le prix n'est pas « bon », la force de conviction du vendeur « x » ne pèsera pas grand-chose vis-à-vis de celle des concurrents « y » ou « z ». En s'interrogeant sur les causes de l'évolution des maisons contemporaines, on devra plutôt s'orienter vers l'idée que les pavillonneurs, tirant parti de la souplesse de leurs procédures, ont progressivement adapté leur produit à la demande par un processus d'essais et d'erreurs. Quand

Entre une maison un peu plus grande ou mieux finie et une enveloppe un peu plus habillée, de nombreux ménages ont arbitré en faveur du décor.

on vend à des ouvriers et à des employés modestes, et qu'on constate qu'un des douze modèles figurant au catalogue fait à lui seul la moitié des ventes alors qu'il n'est pas le moins cher, cela donne à réfléchir. C'est dans ces conditions que le modèle « Sophie », du pavillonneur normand, a connu une longue vie et une nombreuse descendance. Présent au catalogue dès 1966, il n'arborait aucun signe d'une modernité crierie ou agressive. Il ne ressemblait pas non plus à une Phénix de l'époque. Il était de figure longiligne, doté de combles habitables, et donc pourvu d'un grand toit. Le bois s'affichait sur les volets, et les portes-fenêtres à la française qui rythmaient une des façades conféraient une certaine allure à l'ensemble tout en soulignant la possibilité d'un assez grand séjour...

Une critique glissant vers le mépris

Si le goût décoratif qui s'affirme dans les maisons actuelles n'est pas un produit de fabrique, il faut se résoudre à considérer qu'il est dans l'air du temps et qu'il est,

au moins pour une grande part, le fait des acquéreurs-habitants. C'est à partir de ce point qu'un certain style de critique glisse vers le mépris : en persistant dans de tels choix, nos concitoyens ne feraient qu'établir leur inculture et leur inaptitude à la modernité. Bref, ils manquent franchement de maturité, et on ne devrait pas leur accorder le droit de vote en architecture.

Ils ne sont pourtant pas les seuls à cultiver les références. Il est frappant de constater que les premiers architectes qui ont œuvré dans les cités-jardins ont fait une large place à ce qu'il est convenu d'appeler « le pittoresque ». Cela se voit aussi bien au Vésinet, cité bourgeoise et parisienne (1860-1910), qu'à Hellerau, cité ouvrière de Dresde (1906-1913), ou dans les illustrations de l'ouvrage fameux de Raymond Unwin (Londres, 1909) ^①.

Revenant à nos contemporains, comment ne pas les considérer comme « modernes » ? En une génération, ils se sont précipités sur l'automobile, le téléphone, la télévision et, plus généralement sur l'équipement ménager « blanc » ou « brun ». Sans doute, ont-ils été un peu plus lents du côté de la salle de bains et des soins du corps, mais ils ont entièrement refondu leur cuisine et leur façon de s'alimenter. Ils ont assumé le plancher de béton, le parpaing, le chauffage électrique, et littéralement assimilé le carreau de plâtre ou la moquette. Est-on vraiment fondé à leur reprocher de ne pas avoir poussé le mouvement jusqu'à souhaiter habiter dans des formes à la Mondrian ?

Le mobilier : entre tradition et modernité

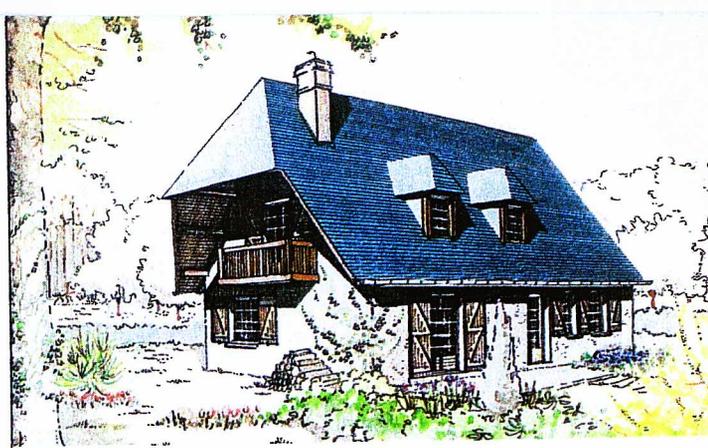
Tout se passe comme si des ménages qui assument quantité de changements, pour ne pas dire d'instabilités, tant dans la sphère privée que dans la vie sociale et professionnelle, avaient décidé de s'en tenir à des valeurs traditionnelles sur un certain nombre de points. Cela donne une sorte de collage ancien/nouveau, qui n'est pas sans parenté avec les modalités d'évolution des structures morales, et qui se retrouve encore dans la façon dont on meuble le logement. Dans les ventes de mobilier de 1987, les styles traditionnels occupent massivement les « belles » salles-à-manger, les chambres d'adulte, et même une grande partie des cuisines, où ils habillent avec plus ou moins de bonheur les *impedimenta* contemporains. En revanche, des styles de création récente s'imposent dans la partie salon du séjour,

sans doute en relation avec la télévision, ainsi que dans la chambre d'enfant ou dans la salle de bains ^②.

Quand elle est confrontée à des produits d'esthétique différente mais également adaptée aux besoins d'une famille contemporaine, la demande tend à privilégier les structures formelles qui en sont venues à symboliser la fonction au cours d'un long processus historique, cantonnant du même coup les formes « modernes » aux fonctionnalités nouvelles ou profondément remaniées. Faut-il croire que nos contemporains tiennent à réhabiliter Mani en s'exposant à l'observation avec leur « part de lumière » et leur « part de ténèbres » ? Plus sérieusement, le genre de préférences dont ils font preuve pourrait ressortir d'un néoconservatisme à la Hayek ou à la Michel Serres ^③, qui reconnaîtrait que dans un monde en mouvement il est vain de vouloir tout changer à la fois, et qui tendrait à survaloriser la forme traditionnelle du refuge de la famille. On pourrait également évoquer un culte de la « valeur d'ancienneté » à la Riegl ^④, qui s'attacherait non plus aux objets eux-mêmes, mais aux formes de la maison et des meubles : à défaut d'objets anciens, qu'on ait au moins des

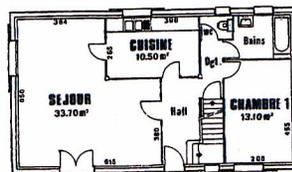
objets dont la forme est ancienne ! Enfin, et plus prosaïquement, on pourrait voir là l'expression des qualités prêtées à des formulations techniques éprouvées par le temps, la forme symbolisant alors les qualités d'usage : un mobilier « massif », des toits pentus contre les infiltrations dues aux pluies venteuses, etc.

Laisant alors le bruyant cortège des prêtres et des marchands du « design » se débattre dans les affaires d'un marché qui les contrarie souvent, on pourrait entrevoir qu'on se trompe en voulant à tout prix situer le débat sur la modernité au seul niveau de l'expression formelle. La modernité de la maison individuelle est sans doute ailleurs : dans une procédure de commercialisation et d'exécution particulièrement économe en faux frais, dans un processus de conception à la fois proche de la demande et en prise sur les capacités de l'industrie des composants, ou encore dans une procédure d'appropriation qui fait une large place à l'usager-acquéreur. Bref, dans tout ce qui concerne les aspects vivants. Jugé à cette aune, c'est l'anathème jeté contre la maison par Le Corbusier et ses épigones ^⑤ qui risquera fort de paraître « pittoresque ». Une « fatwa » à ranger au nombre des erreurs du maître ? ■



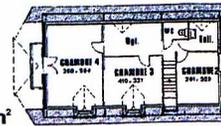
maison en eaulne 12,44 m x 7,14 m

document non contractuel - novembre 88 - L.V.D.

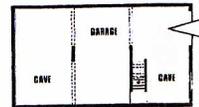


rez de chaussée 69,70 m²

étage 51,30 m²



sous sol 76,50 m²



Maisons d'en France

Sacril Habitat Rural

9, rue du Tronquet - B.P. 24 - 76131 MONT-SAINT-AIGNAN Cedex - Tél. 35 75 23 01
65, Route de Dieppe - 76510 SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT - Tél. 35.85.46.66

Volets avec de vrais « Z », vrais-faux linteaux, toiture en « queue de geai », le pavillonnaire normand s'adonne à l'anecdote architecturale.

^① Raymond Unwin, *Town planning in practice*, Londres, 1909, traduction française en 1922 : *L'Étude pratique des plans de ville*, réédition récente, L'Équerre, Paris, 1981.

^② Voir les statistiques de l'Institut de promotion et d'étude de l'ameublement (IPEA).

^③ Michel Serres, *Le Contrat naturel*, François Bourin, Paris, 1990, voir notamment p. 159 : « ... oui nous sommes archaïques pour les trois quarts de nos actes et de nos pensées... »

^④ Alois Riegl : *Le Culte moderne des monuments, sa nature, son origine*, traduction Boulet, école d'architecture de Paris-Villemin, Paris, 1984 ; édition originale : Braumüller, Vienne, 1903.

^⑤ S'en prenant aux « fomentateurs de cités-jardins » qui développent une ville « vouée à la faillite », Le Corbusier condamnait « la petite maison » qui « écrase la maîtresse de maison sous les charges domestiques, écrase les finances municipales sous les charges d'entretien. » Extrait de *Manière de penser l'urbanisme*, rééd. Denoël-Gonthier, Paris, 1977, p. 6 et 7.