

Sommaire

Préface.	9
Introduction	13
Le lotissement de Clairlieu dans l'agglomération de Nancy <i>Des pavillons standardisés au milieu de la forêt</i>	19
Levallois-Perret dans la banlieue parisienne <i>Une commune ouvrière qui s'embourgeoise</i>	37
Canyon Lake dans la grande banlieue de Los Angeles <i>Une enclave résidentielle ultrasécurisée.</i>	57
Le Dharavi à Mumbaiï <i>Un bidonville pris dans la mondialisation</i>	75
Le grand ensemble de « La Californie » aux portes de Nancy <i>Une cité HLM ghettoïsée.</i>	95
Le centre commercial d'Houdemont dans la banlieue nancéienne <i>Un centre de vie commercial(e)</i>	111

Charisma à Saint-Denis au Nord de Paris	
<i>Une megachurch à la française</i>129
Conclusion147
Bibliographie générale149
Des mêmes auteurs153

Le lotissement de Clairlieu
dans l'agglomération de Nancy
Des pavillons standardisés au milieu de la forêt



Le rêve : l'acquisition d'un pavillon avec son jardin

[Les habitants du pavillonnaire] reprennent à leur compte ce que l'on dit des pavillons. En fait, ils les pensent souvent en fonction des désagréments (réels ou supposés) des immeubles collectifs. Là ils peuvent mener une vie saine, tranquille, fonder une famille et la protéger du monde extérieur. Ils sont disposés à se contenter de ce que le pavillon leur offre parce que l'immeuble collectif est affecté d'un signe négatif.

Pierre Sansot, *Poétique de la ville*, 1971

Pour accéder au lotissement pavillonnaire de Clairlieu en partant de Nancy, il faut gravir l'avenue Paul-Muller située à Villers-lès-Nancy jusqu'au plateau de Brabois, passer au-dessus de l'autoroute A 33 de contournement de l'agglomération nancéienne, puis redescendre cette même avenue en direction de la forêt de Haye. S'impose alors au regard une vaste étendue de toits de tuiles rouges au cœur d'un tapis vert correspondant aux 1 300 maisons individuelles de ce lotissement construit au début des années 1970. Cet ensemble de pavillons situé à 8 km de la place Stanislas de Nancy et implanté dans une clairière de la forêt de Haye, site hautement bucolique qui accueillait autrefois une abbaye cistercienne dénommée « Clairlieu », est aujourd'hui encore excentré par

rapport à Villers-lès-Nancy, sa commune de rattachement. Les moines avaient élu domicile au lieu-dit Amelum pour y cultiver la terre, et par la suite y créer une imprimerie. Des traces de cette importante abbaye lorraine construite au XIII^e siècle et en activité jusqu'à la Révolution française, il ne subsiste guère actuellement que quelques vestiges mis en valeur dans un parc archéologique aménagé non loin du lotissement.

À ses débuts, dans les premières années de la décennie 1970, le lotissement de Clairlieu repré-

Les logiques qui président à l'étalement de la banlieue pavillonnaire

Aujourd'hui, la périphérie des villes ressemblerait à un « espace patchwork » dans lequel les différentes strates socioprofessionnelles qui composent les classes moyennes peuvent s'installer. Pour Marie-Christine Jaillot (2004), cette organisation sociale de l'espace périurbain, notamment pavillonnaire, résulte de la combinaison de trois logiques. Tout d'abord une « logique d'auréole » : par cercles concentriques, en fonction de la valeur du foncier, les différentes fractions des classes moyennes se distribuent du centre vers la périphérie (les plus aisées dans les couronnes proches de la ville-centre et les plus modestes dans les franges éloignées du périurbain). Puis, une « logique d'axe » : selon le nombre, le type de voies de communication (autoroutières, routières, ferrées) et l'éloignement, il est possible d'atteindre la ville-centre où les lieux de travail se trouvent dans de plus ou moins bonnes conditions et avec un différentiel de rapidité non négligeable. Enfin, une « logique de site » : le paysage et l'environnement, en fonction de leur qualité, font varier la valeur foncière des territoires périurbains (comme c'est le cas du lotissement de Clairlieu implanté au milieu de la forêt de Haye). La combinaison de ces trois logiques contribue à dessiner *in fine* « une marqueterie sociale du périurbain ».

sente à l'échelle européenne la plus importante opération immobilière d'accession à la propriété de pavillons à bas prix. Ceux-ci sont alors assimilés à des HLM horizontaux, et ce d'autant plus que l'exiguïté des terrains génère une certaine promiscuité entre voisins et que les techniques de construction s'apparentent à celles qui prévalaient pour la construction des barres et des tours constitutives des grands ensembles d'habitat social. De même que pour ces derniers, le recours à la standardisation, à la fabrication en série et à la préfabrication est en effet privilégié dans l'objectif de réduire au maximum le coût de la construction. Aujourd'hui, il n'est donc pas étonnant d'observer que se dégagent de Clairlieu une saisissante monotonie architecturale, un strict alignement des pignons et une implacable répétition de la forme urbaine du pavillon R + 1 au toit deux pans. Toutefois, une des rares différences entre les pavillons se situe au niveau du nombre de pièces proposées, soit cinq pièces, soit sept pièces.

Ce seront essentiellement de jeunes ménages en ascension sociale d'origine populaire qui s'installeront dans ce vaste ensemble résidentiel coupé en deux parties égales par l'avenue Paul-Muller. C'est là une façon pour les résidents de concrétiser matériellement la distance prise avec un milieu modeste bien souvent d'essence rurale. Dans ce sens, habiter un pavillon à Clairlieu incarne non seulement l'entrée dans un logement spacieux et confortable, mais également l'affirmation d'une réussite sociale à travers la possibilité de vivre avec un nouveau statut : celui de propriétaire. C'est dire si le pavillon, aussi modeste soit-

Une France de pavillonnaires et de propriétaires

À la fin des années 1960, l'État soutient un vaste programme de construction de maisons individuelles sous couvert de mieux répondre aux aspirations des familles françaises qui, selon les sondages, sont une très large majorité à plébisciter le pavillon de banlieue. Cette politique d'accession à la propriété rencontre un écho important : 39 % des nouveaux logements construits en 1968 sont des maisons individuelles ; dix ans après, elles représentent 63 %, pour atteindre 68 % en 1984 ; à cette date leur poids commence à baisser, mais en 2009, après un rebond significatif, elles représentent toujours 62,8 % des nouveaux logements construits. Aujourd'hui la maison individuelle représente près de 57 % des 28 millions de résidences principales. Notons également que sur les plus de 25 millions de ménages en 2009, un peu moins de 58 % sont propriétaires de leur logement, alors qu'ils n'étaient que 35 % en 1954 et 50 % au début des années 1980.

Au cours des deux décennies 1970 et 1980, de nombreuses familles françaises vont donc accéder à la propriété d'un pavillon individuel avec jardin. Préservées jusqu'ici de l'urbanisation, les zones rurales encerclant la grande banlieue se transforment à leur tour. Ainsi, pendant cette période, de nombreux lotissements vont se greffer sur une multitude de communes rurales plus ou moins proches des agglomérations urbaines. Les résultats des deux recensements de la population de 1982 et 1990 confirment ce processus d'urbanisation de l'espace rural que l'on nomme *périurbanisation*, ou encore *rurbanisation* : le rural périurbain augmente sa population de 2 millions d'habitants entre 1975 et 1990. Encore aujourd'hui, c'est dans les communes rurales périurbaines que le nombre de résidences principales augmente le plus fortement : + 2,1 % en moyenne par an entre 1999 et 2004, contre + 1,3 % toutes communes confondues, et il s'agit pour l'essentiel de maisons individuelles. C'est ainsi qu'en 2006, l'habitat individuel est très largement majoritaire (dépassant les 90 %) dans les zones rurales périurbaines (*Insee Première*, n° 1060, 2006).

il, représente pour les Clairlocois, selon le qualificatif d'usage pour identifier les habitants de ce lotissement, un miroir valorisant et le symbole d'une nouvelle vie. Il leur permet également de se construire une identité sociale en phase avec cet état d'esprit caractéristique des Trente Glorieuses sous-tendu par le modèle de l'*American way of life* ; entendons un style de vie qui vante l'acquisition d'une maison individuelle équipée de tout le confort moderne et devant laquelle est stationnée son automobile. L'importance prise par le pavillon dans la vie de ces nouveaux propriétaires invite à relativiser la place du travail dans la définition que chacun donne de sa position sociale et dans le sens que les individus confèrent à leur existence.

Les Clairlocois ont la possibilité de se promener le soir en famille sur le mail arboré longeant l'avenue Paul-Muller et de profiter du calme d'un parc situé à l'entrée de la zone pavillonnaire, parc dans lequel est aménagé un petit plan d'eau (le bassin de la Sance) à destination des habitants. Bien évidemment, ceux-ci peuvent très facilement se rendre dans les hêtraies et les chênaies de la forêt de Haye qui encercle le lotissement dans sa quasi-totalité. La très grande proximité de cet écrin de verdure, qui ne va pas sans inconvénients en raison des dégâts causés dans le lotissement par les animaux sauvages, à commencer par les sangliers et les renards, permet aux Clairlocois de justifier leur choix résidentiel d'avoir un pavillon à la campagne tout en résidant dans une commune de 15 000 habitants, elle-même intégrée au sein d'une agglomération de plus de 300 000 habi-

tants. Dans ce sens, les habitants de Clairlieu ne se distinguent pas des 80 % de Français qui déclarent combien leur idéal en matière d'habitat est incarné par le pavillon individuel avec un lopin de terre proche de la nature tout en étant à proximité d'une ville.

En face du bassin de la Sance, se trouve un centre commercial comprenant une petite dizaine de commerces (bar, boulangerie, salon de coiffure, tabac-presse, deux pharmacies, auto-école), des services (Poste, banque, antenne de la mairie de Villers-lès-Nancy, cabinet médical et paramédical) et un supermarché fréquenté par les Clairlocois. Ce centre commercial situé à l'entrée de la zone pavillonnaire représente une véritable centralité au sens que le philosophe et sociologue Henri Lefebvre (1901-1991) donnait à ce terme pour désigner un lieu de vie, d'activités, de services et d'échanges accessible au plus grand nombre. En effet, cet espace se révèle important pour les 4 000 résidents du lotissement, parmi lesquels il faut compter les derniers arrivants des petits immeubles collectifs d'habitat social construits à l'orée de Clairlieu. Il est certainement le lieu où se nouent le plus de relations à Clairlieu, où se joue une convivialité, où s'opère une sociabilité locale à travers la rencontre des « mêmes têtes » avec lesquelles on bavarde parfois.

Cette centralité compte également un service de nettoyage automatique pour les automobiles qui viennent en nombre les samedis et dimanches matins lorsqu'il fait beau. Il est alors question pour les familles, qui possèdent toutes au moins un véhicule, de nettoyer, de bichonner, bref de

« Détruire la nature »

par amour de la nature »

« Depuis longtemps, des urbanistes et des géographes ont prouvé, chiffres à l'appui, qu'à population égale un habitat dispersé [notamment pavillonnaire] coûte plus cher qu'une ville [compacte]. Mais ils avaient beau dire, on leur opposait l'argument massue, appuyé sur des enquêtes d'opinion exemplairement stables : les trois quarts des gens veulent des maisons individuelles. Dialogue de sourds ! Que le marché a réglé sans équivoque : durant le troisième tiers du xx^e siècle, l'urbain diffus a déferlé sur tous les pays riches. Comme le phénomène est directement lié à l'utilisation de l'automobile, c'est aux États-Unis qu'il s'est manifesté le plus précocement ; et c'est l'urbaniste américain Melvin Webber qui, en 1964, a été le premier à le souligner : sa thèse était que la ville de naguère, bien circonscrite et distincte des campagnes, avait laissé place à ce qu'il baptisait le "domaine urbain" [...].

En bref, l'empreinte écologique est moindre avec un habitat collectif et des transports en commun. *A contrario* : l'urbain diffus dilapide le capital écologique de l'humanité, ce qui, à terme, est suicidaire. »

Augustin Berque, « Détruire la nature par amour de la nature », *Manière de voir. Le Monde diplomatique*, n° 114, déc. 2010-janv. 2011, pp. 88-90.

prendre soin de ce moyen de transport indispensable au quotidien pour se rendre à son travail, mais aussi pour sortir le soir ou pendant les week-ends lorsque les services de bus sont arrêtés. Acquérir un pavillon à Clairlieu, c'est certes bénéficiaire des avantages de la nature toute proche (forêt essentiellement), mais c'est être surtout dépendant d'un véhicule personnel pour se rendre dans les autres centralités nancéiennes plus importantes, qu'il s'agisse des vastes centres com-

Les raisons du succès du pavillon de banlieue

L'Institut de sociologie urbaine (ISU) de Paris, dès les années 1960, a mis en évidence combien l'attrait pour le pavillon de banlieue s'explique par un modèle culturel intériorisé et non par une idéologie « petite bourgeoise » (Raymond *et al.*, 2001). L'ISU a également mis l'accent sur les processus d'appropriation caractéristiques de l'habitat pavillonnaire qui s'opposent à ceux du logement collectif, notamment en ce qui concerne la possibilité pour chacun de disposer de microlieux, de coins à soi, d'un chez-soi dans le chez-soi. La géographe Marie-Christine Jaillet (2004), de son côté, a montré dans quelle mesure l'espace périurbain pavillonnaire s'apparente plus à un « espace mosaïque » dans lequel les différentes strates socioprofessionnelles, qui composent les couches intermédiaires, sont venues s'installer en vue de bénéficier d'un prix du foncier attractif permettant l'accès à un lieu de vie apaisant, investi d'une forte dimension patrimoniale et matérialisant la réussite sociale. Quant à Jeremy Rifkin (2000), il souligne combien l'achat d'un pavillon de banlieue vaut « ticket d'entrée » dans un club résidentiel, c'est-à-dire qu'en devenant propriétaire d'une maison, on devient également membre d'un groupe de résidents bénéficiaires d'un univers social, paysager et environnemental spécifique, facteur de distinction identitaire et vecteur de sécurité. Plus récemment, d'autres chercheurs (Cartier *et al.*, 2008) ont mis en évidence que l'accès à un pavillon de banlieue concrétise, pour les individus issus des catégories populaires, la prise de distance avec leur origine sociale modeste. C'est dire si le pavillon est un support d'affirmation de soi et de distinction sociale, comme l'affirme également Jacques Donzelot (2009), lequel note en outre que les habitants des pavillonnaires, soucieux de préserver leur qualité de vie, se tiennent à bonne distance de ceux susceptibles de venir perturber leur « petit bonheur ». Le choix du périurbain pavillonnaire est par ailleurs motivé par l'attrait de la nature et de la campagne. L'idéal recherché est alors celui d'une ville à la campagne ou tout du moins d'un cadre de vie, sinon en harmonie, du moins proche de la nature.

merciaux de Houdemont, Laxou ou Frouard situés en banlieue, ou des boutiques et des services du centre-ville de Nancy. À bien y regarder, Clairlieu, bien qu'étant intégré dans la banlieue de Nancy, ne s'en trouve pas moins à bonne distance des grandes centralités de l'agglomération (entre 8 et 15 km). Plus encore que les autres habitants de la banlieue nancéienne, les Clairlocois ne peuvent donc pas se passer d'une automobile pour se déplacer au sein d'un territoire urbain qui ne cesse de s'étaler et de se structurer autour de la voiture individuelle.

Si les habitants ont choisi de vivre dans une maison proche de la nature et à bonne distance de la ville, c'est aussi pour disposer d'un espace jugé protecteur, pour bénéficier de la tranquillité face à la vie urbaine perçue comme stressante, pour vivre dans un territoire dans lequel les enfants grandiront et auront des camarades de jeux « fréquentables » et donc conformes à ce que les résidents attendent en matière d'éducation. Il faut bien comprendre que ce qui s'est joué dans les années 1970 à travers l'acquisition d'une maison individuelle à Clairlieu, c'est la volonté forte de s'extraire des grands ensembles HLM, et de ne pas être confondu avec les classes populaires contraintes de vivre dans ce qui était appelé des « cages à lapin ». Aujourd'hui encore, les Clairlocois sont soucieux de créer un « entre-soi protecteur » destiné à ne pas se frotter aux pauvres qui résident dans les Zones urbaines sensibles (ZUS) de la périphérie de Nancy, et plus particulièrement au « Haut-du-Lièvre », à la « Californie », au « Champ-le-Bœuf » et aux « Provinces ». À ce propos,



Des pavillons standardisés, préfabriqués et fonctionnels

les résidents de Clairlieu ne sont pas enclins à accepter la construction de logements sociaux à proximité de leur maison, comme les sociologues l'observent chaque fois qu'une municipalité projette de construire des immeubles d'habitat social près d'un lotissement pavillonnaire.

À cet égard, ce qu'il faut bien comprendre, c'est qu'habiter Clairlieu semble valoir « ticket d'entrée » dans un univers d'accédants à la propriété attachés à des normes et à des valeurs semblables. En outre, c'est vivre auprès de personnes qui ont fait les mêmes choix de vie en s'endettant auprès d'une banque pour réaliser son rêve d'habiter un pavillon de banlieue avec tout ce que cela comporte, comme la possibilité de transformer et de s'approprier les lieux, de disposer d'espaces de jeu pour les enfants, de cultiver un jardin, de bricoler dans son garage, ou encore d'inviter ses amis autour d'un barbecue. Plus encore, la vie clairlocoise permet aux enfants, et ce dans un climat de

sécurité et de confiance, de faire de la bicyclette sur les voies « presque privées » du lotissement, de jouer au tennis de table dans les sous-sols des pavillons et de lier des amitiés durables.

Mais parce qu'on est proche les uns des autres, chacun cherche à se protéger physiquement des voisins, en installant différents éléments pour masquer la vue et pour les mettre à distance. Au premier rang de ces marqueurs visuels figurent bien évidemment la haie végétale d'une hauteur respectable, ainsi que le muret en béton sur lequel repose une barrière en bois ou en PVC. Les Clairlocois qui vivent dans une certaine promiscuité veulent instaurer des relations de voisinage respectueuses de leur vie privée (« on ne s'occupe pas du voisin. On se dit "bonjour", "bonsoir", et c'est bien comme ça ! » répètent à l'envi les habitants). Se met ainsi en place une sorte de relation de voisinage distanciée où chacun se retrouve, relation qui devient du même coup une règle implicite de vie commune, une éthique au fondement d'une sociabilité typiquement pavillonnaire ; ce qui n'empêche pas de voir des associations d'habitants se créer, comme « Clairlieu Éco Défi », préoccupée par l'inscription du lotissement dans une dynamique de développement durable. En effet, face au constat que leurs pavillons sont aujourd'hui de véritables « passoires énergétiques », les habitants ont imaginé dans le cadre de cette association une rénovation collective des maisons pour atteindre le label BBC-Effinergie. Sur le site Internet (<http://clairlieuecodefi.asso.st/topic/index.html>) de ladite association, nous pouvons lire les objec-

Le pavillonnaire : une idéologie bien française

« La morale du pavillon fait beaucoup de place à l'effort. Il y apparaît comme la compensation de l'autonomie, le prix payé pour avoir une vie plus agréable. "Il y a toujours à faire dans une habitation ; mais c'est pas pareil. C'est à notre charge, mais c'est bien compensé. Je souhaite que beaucoup soient comme nous, tout en ayant pas mal d'embêtements." Il y a une opposition latente, idéologique entre le sacrifice du pavillon qui est payé par ses joies particulières, et la "facilité" de l'appartement : "Un pavillon, c'est beaucoup plus fatigant qu'un appartement, c'est pas plus mal. Mais vous avez des joies." »

Il n'est pas douteux que cet équilibre entre sacrifice et joie, entre l'avoir et l'austérité, se double d'une conception traditionnelle des rôles respectifs du mari et de la femme : une conception dans laquelle le mari apparaît comme l'être qui crée, tandis que la femme apparaît comme l'être qui maintient. Par-là, l'idéologie du pavillon se rattache nettement à l'idéologie du logement familial.

Dans cette direction, les emprunts des usagers du pavillon couvrent une gamme à laquelle manquent cependant les considérations relatives aux classes dangereuses. La morale ici, c'est la morale d'une sociabilité réduite à volonté ; c'est la morale de la liberté de se retrancher de relations hasardeuses et imposées. [...]

Le pavillon est une des normes de la "francité". Il est communément attribué au Français comme élément du caractère national : "En banlieue, comme partout en France, chacun vit pour soi, surtout en pavillon." "Le rêve du Français, c'est tout de même son petit pavillon."

On doit avouer que, cherchant des justifications, l'usager du pavillon s'avance naïvement devant le feu roulant de la critique idéologique. En effet, le rattachement direct du pavillon à une idéologie de la francité, elle-même frappée par la miniaturisation et le malthusianisme, expose directement le pavillonnaire aux coups que lui portent les idéologues du progrès. Le pavillon est ici l'illustration typique du rêve petit-bourgeois. »

Henri Raymond *et al.*, *L'Habitat pavillonnaire*, Paris, L'Harmattan, 2001, pp. 100-101.

tifs que les habitants se sont fixés : « elle a pour but d'informer et de former les citoyens et les professionnels à l'économie d'énergie sur un territoire, de fédérer les habitants d'un territoire autour d'un projet collectif de maîtrise de la demande en énergie (MDE), et de réduction des gaz à effet de serre, d'engager le territoire sur une réflexion de développement solidaire et durable et de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation de ces projets. »

Parallèlement, il est important de noter combien la vie à Clairlieu n'est pas exempte de ce que Sigmund Freud appelait « le narcissisme des petites différences ». En effet, il est fréquent d'y épier ses voisins, de guetter les nouveaux aménagements réalisés dans leur pavillon et de scruter leurs nouveaux achats, à commencer par la nouvelle berline exposée devant la porte du garage ou encore le nouveau portail à ouverture et à fermeture automatiques.

En outre, certains habitants, qui ont vu leur pouvoir d'achat augmenter, ont construit un garage supplémentaire afin de bénéficier d'une surface habitable plus conséquente. De telles initiatives renvoient à ceux qui ont un budget plus « serré » leur propre impossibilité d'agrandir et d'aménager leur maison comme ils le souhaiteraient. Un tel ressentiment, souvent observé par les sociologues (Cartier *et al.*, 2008), trouve sa plus forte manifestation au moment où ses voisins décident de quitter Clairlieu pour vivre dans une maison plus confortable et spacieuse, mieux isolée et disposant d'un jardin plus vaste. Le quartier, initialement espace de promotion sociale, ne

devient-il pas alors un espace de déclassement dès lors que des voisins dont on s'est senti l'égal pendant de nombreuses années déménagent pour acheter mieux ailleurs ?

Cela étant dit, il reste que ce lotissement qui commence à vieillir demeure encore apprécié par bon nombre de Nancéiens et bénéficie toujours d'une bonne image, parce que rattaché à Villers-lès-Nancy jouissant d'une réputation de « ville bourgeoise » et profitant ainsi d'un « effet d'adresse », et parce que complètement intégré dans le dynamisme de l'agglomération nancéienne. Clairlieu reste à ce titre un espace pavillonnaire où de nombreuses familles viennent réaliser leur rêve de vivre dans une maison à la campagne tout en étant en mesure de profiter des avantages de la ville.

Pour aller plus loin

Marie Cartier *et al.*, *La France des « petits-moyens »*. Enquête sur la banlieue pavillonnaire, Paris, La Découverte, 2008.

Jacques Donzelot, *La Ville à trois vitesses*, Paris, Éditions de la Villette, 2009.

Marie-Christine Jaillet, « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes », *Esprit*, n° 303, 2004, pp. 40-62.

Hervé Marchal et Jean-Marc Stébé, *Les Grandes Questions sur la ville et l'urbain*, Paris, PUF, 2011.

Jeremy Rifkin, *The Age of Access*, New York, Penguin Putnam, 2000.