

La fabrique pavillonnaire de la ségrégation

Par Eliza Benites-Gambirazio

Dans *Perfect Communities*, Edward Berenson revisite l'histoire du promoteur William Levitt pour mieux raconter un habitat pavillonnaire fortement plébiscité, symbole de la construction moderne et standardisée d'après-guerre.

À propos de : Edward Berenson, *Perfect communities. Levitt, Levittown, and the dream of white suburbia*, New Haven/London, Yale University Press, 2025, 410 p., \$32, ISBN 9780300259544.

Homme d'affaires et promoteur immobilier, William Levitt (1907-1994) est à l'origine, dans les années 1950, du développement de lotissements de maisons standardisées aux États-Unis puis ailleurs dans le monde, symboles d'une transformation socio-spatiale abondamment étudiée : la périurbanisation. Dans *Perfect Communities* (2025), Edward Berenson, professeur d'histoire culturelle à la New York University, nous plonge dans les coulisses de la propriété pavillonnaire, principalement destinée aux classes moyennes et supérieures blanches.

Si Berenson analyse le modèle économique de standardisation et de rationalisation du logement développé par Levitt & Sons, il montre surtout que le succès de cette « réussite périurbaine » repose sur les interrelations entre puissance publique et entreprise privée. Soutien financier de l'État fédéral, garanties de prêts, aménagement des infrastructures et lobbying local ont créé un cadre institutionnel particulièrement favorable. L'ouvrage ne se limite pas au contexte américain : l'exportation du modèle en France et à Porto Rico éclaire l'internationalisation de

l'architecture dans les années 1960 et ses réceptions différenciées. Évaluer l'héritage de Levitt suppose toutefois d'en saisir les ambivalences : ces communautés ont favorisé l'ascension sociale de certains groupes tout en excluant d'autres. En creux, *Perfect Communities* invite à réfléchir au futur de l'habitat pavillonnaire face aux défis contemporains, notamment environnementaux.

Une entreprise familiale au service de l'industrialisation du logement

Levitt & Sons repose d'abord sur une dynamique familiale. Abraham Levitt fonde l'entreprise avec ses fils Alfk et William (Bill). Une division du travail s'installe rapidement : Bill devient le visage public et commercial de la firme, tandis qu'Alfk, architecte autodidacte formé auprès de Frank Lloyd Wright, conçoit les plans et développe des « *tiny houses* » destinées aux classes moyennes et supérieures, avec un « talent pour faire paraître les maisons comme valant deux fois leur prix » (p. 17).

Construite en 1937 à Long Island, la maison *Rebhuhn* illustre les principes d'une architecture moderne intégrée à son environnement. L'espace, centré sur la famille nucléaire et le confort domestique, se caractérise par un plan ouvert, une forte relation au paysage (grandes fenêtres, jardins, salle à manger organisée autour d'un chêne) et une organisation intérieure fonctionnelle : cuisine centrale, circulation fluide, mobilier encastré, absence de sous-sol et *carport* plutôt que garage. Ce prototype devient un laboratoire architectural dont les principes seront réinvestis en 1949 dans les premières maisons de Levittown, notamment les *Ranch Houses*.

Malgré cette complémentarité initiale, l'équilibre familial se rompt avec le succès des années 1940-1950. Devenu une figure médiatique, situation rare pour un entrepreneur, Bill rachète en 1954 les parts de son frère et transforme l'entreprise en société cotée afin de lever des capitaux tout en conservant le contrôle majoritaire.

L'innovation Levitt tient autant à cette architecture qu'à l'industrialisation de la production, comparable au modèle fordien : division du travail, standardisation des plans et matériaux, achats en gros et spécialisation des ouvriers. Les logements, compacts mais optimisés, intègrent des équipements modernes à des prix inférieurs au marché, favorisant une production rapide. À Levittown (Long Island), la demande dépasse largement l'offre — six mille acheteurs pour deux mille maisons — tandis que

l'entreprise promeut des « communautés complètes » dotées d'écoles, parcs, piscines et centres communautaires.

Ce succès est indissociable du rôle de l'État. En garantissant jusqu'à 90 % des prêts, la *Federal Housing Administration* (FHA) réduit le risque bancaire et facilite l'accession des classes moyennes à la propriété. Plutôt que de développer le logement social, l'État fédéral, sous l'influence des promoteurs privés et de figures comme Robert Moses, encourage l'étalement urbain et la construction d'infrastructures périphériques, contribuant à l'essor de quartiers blancs homogènes. L'apparente gratuité des équipements masque toutefois des coûts assumés par les habitants *via* les impôts locaux et les charges, révélant les contraintes économiques du mode de vie périurbain.

Ségrégation et violences raciales

L'accès aux Levittowns est initialement réservé aux Blancs. À Levittown (Pennsylvanie), les Afro-Américains, qui représentent pourtant environ 10 % de la population régionale, y sont presque absents. Si les pratiques discriminatoires institutionnalisées dans le logement sont souvent associées au *redlining*, qui consiste à refuser ou à limiter l'accès aux prêts immobiliers de populations racisées dans des quartiers jugés risqués, Levitt s'inspire de la stabilité prônée par la FHA pour le développement suburbain — préconisant « que les propriétés continuent d'être occupées par les mêmes classes sociales et raciales » grâce à des « clauses restrictives appropriées » (*restrictive covenants*) — pour exclure les populations noires de ses communautés et cibler explicitement des « familles américaines raffinées ».

Une crise éclate en 1957 à Levittown (Pennsylvanie) lorsque Bill et Daisy Myers, un couple afro-américain, achètent une maison à la revente. Leur arrivée déclenche des manifestations hostiles : jets de pierres, croix brûlées, insultes et menaces. Le *Levittown Betterment Committee* cherche à les expulser, notamment au nom de la peur d'une baisse des valeurs immobilières. Leurs soutiens — militants des droits civiques, responsables religieux progressistes — restent minoritaires et sont régulièrement intimidés. Si la justice condamne certaines violences, la ségrégation résidentielle n'est jamais remise en cause. Les Myers restent cependant près de quatre ans à Levittown. Leur persévérance, soutenue par des figures nationales (dont Jackie Robinson),

devient un symbole. Leur cas demeure néanmoins exceptionnel : en 1960, Levittown compte moins de soixante résidents noirs sur des dizaines de milliers d'habitants.

Malgré l'illégalité des *racial covenants* (Shelley v. Kraemer, 1948), les agents immobiliers continuent à orienter systématiquement les acheteurs noirs vers d'autres zones, conformément au code d'éthique de la *National Association of Real Estate Boards*. À partir des années 1970, à Bowie (Maryland), l'arrivée progressive de ménages noirs de classe moyenne entraîne des formes de *white flight*, mais aussi de nouvelles tensions, notamment autour des écoles, du pouvoir local et des ressources publiques. Les conflits des années 1990 montrent que la ségrégation ne disparaît pas mais se reconfigure, alimentée par des accusations de « discrimination inversée » et par la concurrence symbolique entre classes moyennes racisées.

Exportation et adaptation du modèle Levitt

Berenson met en avant l'exportation hors des États-Unis des maisons Levitt, qui révélant à la fois sa force et ses limites. En France, dans un contexte de pénurie de logements d'après-guerre et de préférence officielle pour le logement collectif visant à maintenir des travailleurs locataires et à éviter qu'ils ne deviennent « petit-bourgeois », Levitt fait figure de pionnier. Il est contacté notamment par des maires de petites communes qui ont des terrains disponibles et souhaiteraient développer des communautés résidentielles. Levitt adapte son approche : construction en briques et pierre, respect du style local, intégration d'infrastructures et financement mixte. Les projets à Le Mesnil-Saint-Denis et Lésigny rencontrent un succès commercial immédiat et influencent le secteur de la construction, démontrant l'attractivité du modèle de la maison individuelle associée à des équipements collectifs.

À Porto Rico, Levittown répond aux aspirations des familles portoricaines en quête d'un style de vie périurbain étasunien. Le projet bénéficie du soutien du gouvernement local et de la FHA, mais rencontre des limites structurelles : inflation, moindre qualité de construction, difficultés d'entretien des infrastructures, dégradations, et vulnérabilité aux catastrophes naturelles entraînent un déclin progressif de la population et des services associés.

Héritages et critiques

Berenson reconnaît le caractère paradoxal de l'héritage Levitt. Ces lotissements ont permis à de nombreuses familles d'accéder à la propriété dans un environnement jugé agréable. Enfant, Berenson a lui-même habité dans une maison Levitt et y a conservé de nombreux bons souvenirs (jeux en extérieur, sécurisé pour les enfants, école accessible à pied). Si les lotissements Levitt sont critiqués pour leur dépendance envers l'automobile, leur conformisme anti-villes et leur médiocrité culturelle¹, Berenson nuance l'uniformisation totale des modes de vie et des populations en s'appuyant sur des enquêtes sociologiques comme celle d'Herbert Gans, qui montre que les espaces et les maisons sont investis différemment par leurs habitants qui poursuivent leurs propres aspirations sociales².

S'appuyant sur les recensements de 1960 et 1970 ainsi que sur des entretiens menés à Levittown (Pennsylvanie), le sociologue David Popenoe souligne en 1977 la persistance d'une importante diversité sociale : 68 % de classes moyennes et supérieures, 32 % d'ouvriers, 15 % de personnes nées à l'étranger, ainsi qu'un mélange représentatif de protestants, catholiques et juifs et d'origines géographiques variées³. Malgré quelques inquiétudes liées notamment à la drogue et à la jeunesse, l'opinion des résidents — y compris ouvriers — demeure globalement positive (« On a tout ce qu'il faut, et c'est près du travail et des grandes villes »), les plus insatisfaits étant surtout des familles ouvrières nombreuses aux revenus modestes. La figure de la femme au foyer aliénée, omniprésente dans les critiques, n'est d'ailleurs pas confirmée : Popenoe n'en identifie que trois cas dans son échantillon.

En revanche, le recensement de 1970 révèle une très faible présence noire (0 à 1,9 % selon les quartiers, contre 17,5 % à Philadelphie), situation globalement inchangée en 2000 (2,4 % de Noirs et 2,2 % de Latinos), confirmant l'institutionnalisation de l'exclusion résidentielle. Instrument de mobilité sociale et de sécurité pour certains, la maison individuelle de Levitt, largement réservée aux Blancs, montre ainsi comment l'accès différencié à la propriété contribue à reproduire les

¹ La chanson *Little Boxes* (1962) de Malvina Reynolds, reprise dans les analyses de Lewis Mumford dans *The City in History* (1961), est une satire de la vie pavillonnaire de la classe moyenne étasunienne d'après-guerre, et de la conformité sociale et urbaine qui l'accompagne.

² Herbert Gans, *The Levittowners. Ways of Life and Politics in a New Suburban Community*, New York, Columbia University Press, 1965.

³ David Popenoe, *The Suburban Environment: Sweden and the United States*, Chicago, University of Chicago Press, 1977.

inégalités sur plusieurs générations. La maison pavillonnaire devient dès lors un outil de distinction, de contrôle social et d'exclusion, tout en offrant confort et stabilité à celles et ceux qui y accèdent.

Perfect Communities nous invite aussi à réfléchir aux implications contemporaines de l'habitat pavillonnaire : privatisation, individualisation et financiarisation du logement contribuent à isoler certaines populations et à remettre en question les acquis collectifs de l'État-providence. Dans un numéro de 2020, *The Economist* dressait une critique virulente de l'accession à la propriété, la qualifiant de « plus grande erreur de politique économique » du monde occidental et de « fétiche ». Les marchés du logement y étaient non seulement présentés comme inefficaces, mais aussi profondément injustes.

Enfin, l'ouvrage de Berenson invite ainsi à ne pas sous-estimer les implications sociales, politiques et environnementales des politiques urbaines contemporaines. En France, l'injonction à limiter l'artificialisation des sols, dans un contexte de dérèglement climatique et de pression foncière croissante, conduit à interroger le modèle de la maison pavillonnaire neuve, particulièrement gourmand en espace et en matériaux peu durables. Cette remise en question suppose de mieux intégrer les enjeux d'accessibilité face à la hausse des prix, mais aussi de repenser notre rapport aux ressources naturelles, qu'il s'agisse de matériaux plus durables, de la préservation des sols vivants, de l'ancrage biorégional, des principes de l'écologie urbaine ou encore du développement du foncier solidaire et de nouvelles formes de propriété.

Publié dans lavedesidees.fr, le 18 mars 2026.