

DOSSIER

LE FUTUR DE LA ZONE VILLA

COMPTE RENDU
DENSIFIER? Y A QU'À...



LES CAHIERS
DE L'ASPAN
20.11.2015, 32^e année

ASPAN-SO 
SUISSE OCCIDENTALE

DOSSIER: LE FUTUR DE LA ZONE VILLA

3

ÉDITORIAL

QUEL FUTUR POUR LA ZONE VILLA?

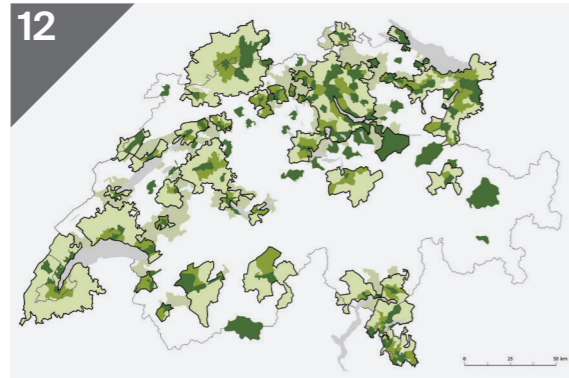
Frédéric Frank



ZONE VILLA : GRANDEUR ET DÉCADENCE
D'UN MODÈLE

Frédéric Frank & Emmanuel Rey

12



LES QUARTIERS PÉRIURBAINS FACE AUX DÉFIS
DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Judith Drouilles & Emmanuel Rey

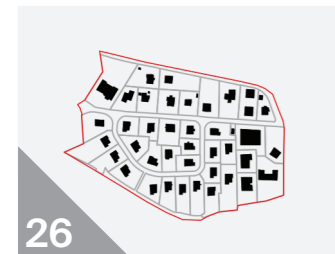
18



MÉTAMORPHOSE, UNE STRATÉGIE DE
DENSIFICATION DOUCE ET CHOISIE

Mariette Beyeler & Bruno Marmier

26



COMPTE RENDU

DENSIFIER? Y A QU'À...

Laurent Guidetti

30

ACTUALITÉS

31

AGENDA

ÉDITORIAL

QUEL FUTUR POUR LA ZONE VILLA?

La croissance démographique, la prise de conscience écologique de même que les changements du cadre légal sont autant de facteurs conduisant à questionner sous un jour nouveau les périmètres déjà urbanisés. Alors que les réserves de terrains à bâtir vierges de construction s'amenuisent et que les friches industrielles sont au cœur des politiques de densification¹, la nécessité de trouver d'autres secteurs à densifier apparaît.

Des projets de densification interstitiels, appliqués au suburbain, commencent à être élaborés dans plusieurs régions du pays. Bien qu'ils soulèvent de nombreuses questions, ils représentent aussi d'importantes plus-values pour des contextes où la structure morphologique n'est pas aussi figée que dans les centres urbains². Les vastes colonies d'habitation de l'après-guerre ainsi que les grands ensembles des années 1960 à 1970 révèlent leur étonnante capacité à être densifiés et, de la sorte, requalifiés et intensifiés.

Ces réflexions épargnent miraculeusement les zones villa. Cet « oubli » des politiques de densification est pourtant une grave erreur méthodologique. Une analyse des statistiques de l'utilisation du sol en Suisse décèle à quel point la consommation de territoire effectuée par les habitations individuelles est intense, comme le révèle la première contribution de ce cahier.

Il semble portant peu probable que, dans le futur, ces vastes secteurs des régions urbaines contemporaines puissent être tenus à l'écart de ces réflexions. Premièrement parce que les objectifs de la société à 2000 watts sont difficilement atteignables dans les zones villa périurbaines, comme le précisent Judith Drouilles et Emmanuel Rey. Deuxièmement, parce que la structure sociale a profondément évolué, la part des ménages familiaux s'étant considérablement réduite. Troisièmement, parce que les stratégies de densification les plus intensives s'attaquent plus volontiers aux secteurs les plus compacts (centres urbains) qu'aux secteurs les moins compacts (zones villa), ce que met notamment en évidence Laurent Guidetti.

Dès lors, on saisit à quel point l'appréhension éprouvée par les niveaux institutionnels et politiques face au potentiel d'opposition des habitants de la zone villa et leur anxiété face à la colère des bons contribuables empêche une approche globale des périmètres urbanisés en Suisse. Il ne s'agit donc pas d'un « oubli » mais d'une capitulation.

Le degré de sensibilité élevé de cette problématique a lui-même façonné notre cahier, puisqu'un canton romand élaborant des réflexions sur le sujet s'est retiré du dossier par crainte de médiatiser une étape intermédiaire d'un processus long et trop délicat. Pourtant, des possibilités existent, à l'instar de la démarche novatrice mise en place à Villars-sur-Glâne, présentée par Mariette Beyeler et Bruno Marmier. Dans cette commune, l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol a été effectuée dans le cadre d'un processus participatif. Les modifications du règlement ont suscité des réflexions concrètes sur l'inadéquation progressive des villas à la population vieillissante qu'elles accueillent. Cette démarche révèle qu'en parallèle aux stratégies de densification intensive de la zone villa, impliquant d'agir sur le foncier, des stratégies de densification douce sont parfois possibles.

Frédéric Frank, rédacteur en chef

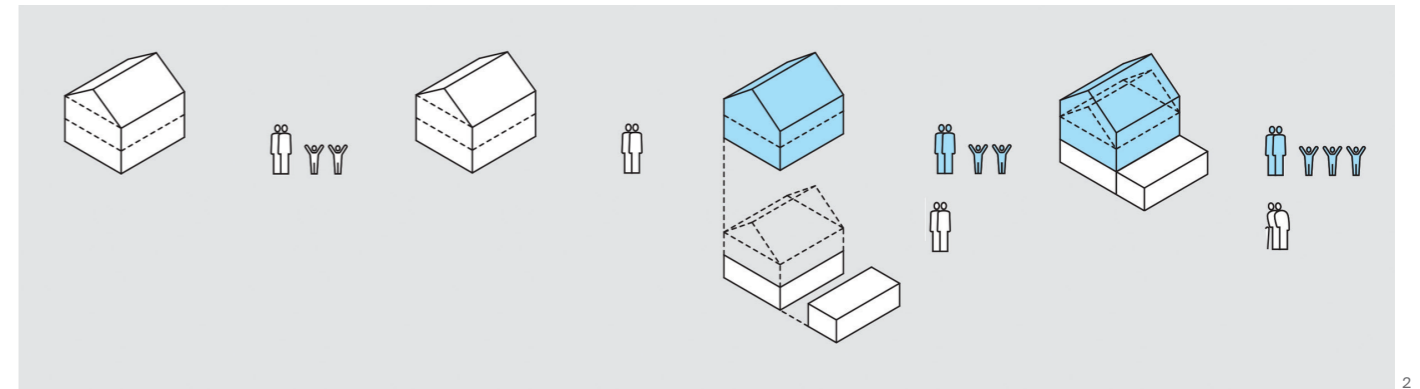
¹ Deux ouvrages, paraissant ce mois-ci, témoignent de cette actualité : Marchand B., Curnier S. (éd.), *En mutation. Conceptions urbaines*, Infolio, Gollion, 2015 ; Rey E., Lufkin S. (éd.), *Urban Recovery*, PPUR, Lausanne, 2015.

² Frank F., *Suburbanité, des théories urbaines au logement collectif contemporain*, PPUR, Lausanne, 2012.



MÉTAMORPHOUSE, UNE STRATÉGIE DE DENSIFICA- TION DOUCE ET CHOISIE

Mariette Beyeler & Bruno Marmier



A Villars-sur-Glâne, les indices de construction (IBUS) vont être augmentés avec la révision générale du Plan d'aménagement local (PAL), notamment dans les zones résidentielles à faible densité (ZRFD I et II). Les droits à bâtir supplémentaires sont conséquents et permettent aux propriétaires de réaliser bien plus qu'une véranda ou un jardin d'hiver. Dans le but de favoriser la valorisation de ces nouveaux droits, la commune de Villars-sur-Glâne participe au projet-pilote Métamorphose.

Le projet Métamorphose invite les propriétaires de maisons individuelles à explorer le potentiel que représente une réserve à bâtir pour transformer leur propriété en fonction d'un scénario d'habitation personnel et durable. Le but du projet est d'impliquer les propriétaires de maisons individuelles dans une démarche participative pour favoriser la densification douce et la mixité générationnelle dans les quartiers d'habitations individuelles.

Le développement de la stratégie Métamorphose est accompagné et soutenu par l'Office fédéral du logement (OFL) alors que la mise en œuvre du projet-pilote à Villars-sur-Glâne est portée par la Commune et financé en partie par le Programme d'encouragement pour le développement durable de l'Office fédéral du développement territorial (ARE).

La maison individuelle

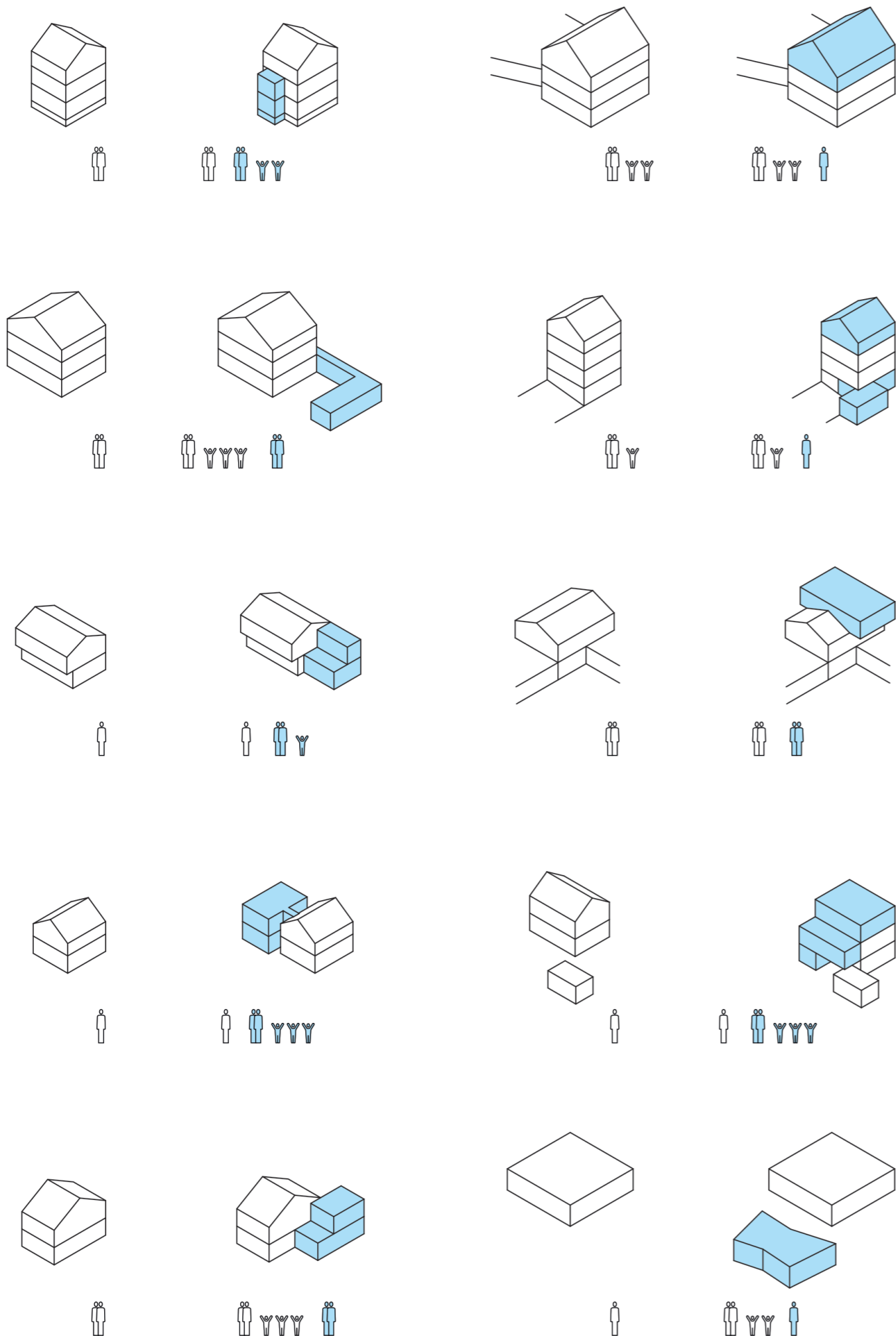
Le rêve de la maison individuelle avec jardin est souvent réalisé pour y vivre avec ses enfants. La phase familiale a une durée limitée, alors que l'espérance de vie – et les possibilités de rester vivre chez soi jusqu'à la fin de sa vie – augmentent. Beaucoup d'habitations, initialement destinées à la vie de famille, sont encore longtemps occupées par des parents restés seuls après le départ de leurs enfants. Aujourd'hui en Suisse, on estime que près de la moitié des maisons individuelles est habitée par un ménage de petite taille composé d'une ou deux personnes âgées de plus de 50 ans¹.

Une maison pour deux ne présente pas que des avantages, car l'entretien du bâtiment et du jardin peut vite se révéler lourd. Une solution consiste à déménager dans un logement plus petit et mieux adapté. Les propriétaires issus de la génération des baby-boomers, âgés entre 55 et 75 ans, se disent plus facilement prêts à quitter leur maison et à changer de cadre de vie que leurs aînés². Encore faut-il qu'ils trouvent un logement qui corresponde à leur projet de vie et à leur budget.

Etre propriétaire d'un logement depuis longtemps présente des avantages financiers qui peuvent inciter à y rester car la charge de la dette a été réduite au fil du temps et les coûts du logement sont bas. De plus, les conditions d'habitat sont souvent bonnes et sont surtout stables. Dans ces circonstances, il n'est pas

¹ Subdivision horizontale, annexe et surélévation pour deux habitations superposées (photo Ralph Feiner).

² Un exemple de densification est de transformer sa maison et son jardin de manière à y créer non seulement une, mais deux habitations, dont au moins une serait sans barrières et adaptée à un ménage de petite taille. (Source Beyeler M., op.cit., 2014)



facile de trouver un logement qui présente un rapport qualité-prix comparable.

Il se peut aussi - notamment dans les régions périphériques - que la demande de maisons individuelles soit en baisse, que le bâtiment doive être rénové ou qu'il ne corresponde plus au goût du jour. Les propriétaires n'ont donc pas toujours la possibilité de vendre ou de louer leur maison pour pouvoir s'installer dans un logement mieux adapté. De plus, ces logements mieux adaptés sont principalement construits dans les centres moyens et grands et non pas dans les couronnes suburbaines ou dans les communes périurbaines, là où se trouvent la majorité des maisons individuelles³. En conséquence, les propriétaires restent et resteront nombreux à habiter leur maison après le départ de leurs enfants, seul ou à deux.

Au lieu de chercher un logement ailleurs, il est parfois possible de le créer chez soi et sur mesure, en transformant sa maison et son jardin. De la sorte, deux habitations peuvent être créées dont idéalement une sera adaptée à un ménage de petite taille vieillissant, à la recherche d'un logement sans barrières architecturales⁴.

De plus, dans les décennies à venir, le changement de génération qui aura lieu dans les zones villa augmentera sensiblement l'offre de maisons anciennes à revendre. Susciter aujourd'hui l'intérêt de jeunes ménages pour le tissu bâti existant - au lieu de construire de nouvelles maisons en bordure des zones urbanisées - permet d'éviter demain la dévalorisation⁵ des maisons individuelles trop nombreuses par rapport à la demande qui pourrait conduire à l'émergence de friches de maisons individuelles⁶.

La zone villa

Entre les années 1960 et 1990, la Suisse a connu un véritable boom de la construction de maisons individuelles, érigées souvent dans des quartiers homogènes et monostructurés. Il en résulte des processus collectifs tel que le départ plus ou moins simultané des enfants devenus adultes, la diminution du nombre d'habitants dans chaque maison et dans le quartier, le vieillissement généralisé des propriétaires et de leur bien.

La motorisation des ménages a été une condition préalable pour la construction des quartiers de maisons individuelles. Le vieillissement des habitants modifie les exigences quantitatives et qualitatives par rapport aux infrastructures, installations et services. Comment, par exemple, garantir l'accès aux services de première nécessité en cas de perte de mobilité? Ces changements posent un défi important aux habitants et aux communes.

Subdiviser, agrandir et/ou compléter les maisons existantes pour y insérer des logements supplémentaires permet d'accueillir de nouveaux habitants, de requalifier le quartier vieillissant, de favoriser la mixité générationnelle, d'optimiser les infrastructures existantes ainsi que de développer des services de proximité.

Le rêve de la maison avec jardin

Alors que les modes de vie et d'habitation se diversifient, de nombreux ménages continuent à rêver de la « maison avec jardin ». La révision de la Loi sur l'aménagement du territoire impose cependant un frein à l'extension des zones à bâtir et à l'étalement urbain. Comment réduire les contradictions entre les préférences d'habitat de nombreux ménages et un développement urbain durable? Comment permettre aux personnes âgées de bien vieillir dans leur maison individuelle et dans leur quartier? La densification douce et choisie offre des pistes de réponse.

Les ressources de la densification douce

Les maisons individuelles bâties entre les années 1960 et 1990 renferment souvent les ressources nécessaires à leur transformation: elles recèlent des potentiels d'habitat et des réserves à bâtir qui rendent parfaitement réaliste l'aménagement de deux logements. De plus, au fil des ans, de nombreuses communes ont augmenté les indices de construction dans les zones de faible densité, produisant ainsi des réserves supplémentaires.

Densification anxiogène

La Suisse compte aujourd'hui près d'un million de maisons individuelles (968 031 unités). Elles représentent 57,5% du parc des bâtiments contenant du logement. Parmi les bâtiments destinés exclusivement à l'habitation, deux tiers sont des maisons individuelles (68,9%)⁷. Du fait de leur nombre et de la surface qu'elles occupent, les maisons individuelles représentent aujourd'hui un enjeu majeur pour un aménagement du territoire durable. La faible densité des zones villa, la sous-occupation des habitations ainsi que la sous-utilisation des droits à bâtir renferment un grand potentiel de densification douce et de croissance résidentielle. Or les politiques publiques qui cherchent à densifier le bâti peinent souvent à impliquer les propriétaires de maisons individuelles en se heurtant souvent à leur inertie. Pire, les propriétaires perçoivent les actions des pouvoirs publics plutôt comme une ingérence que comme une opportunité.

³ Projet Métamorphose. Les possibilités de densification sont nombreuses et vont au-delà de la construction de vérandas ou de garages. Les propriétaires de maisons individuelles peuvent devenir des acteurs de la libération des réserves à bâtir et du développement urbain résidentiel. (Source Beyeler M., op.cit., 2014)



Le projet Metamorphouse

L'objectif du projet Métamorphouse est de développer une méthode – à destination des communes – pour travailler auprès des propriétaires privés afin de les sensibiliser à la valeur de leurs réserves à bâtir et de les motiver à valoriser celles-ci.

Le projet propose de placer les propriétaires au centre de la production résidentielle en émettant l'hypothèse que les chances de concrétiser la densification sont plus élevées si la valorisation des réserves s'intègre dans un scénario issu de leur vie privée. Le projet cherche à faire comprendre la densification comme une opportunité pour les propriétaires de penser – en tant qu'expert de leur situation personnelle – l'avenir de leur maison, de leurs réserves à bâtir et de leur quartier ainsi que d'en maîtriser le devenir tout en bénéficiant d'un certain nombre de plus-values quantitatives et qualitatives.

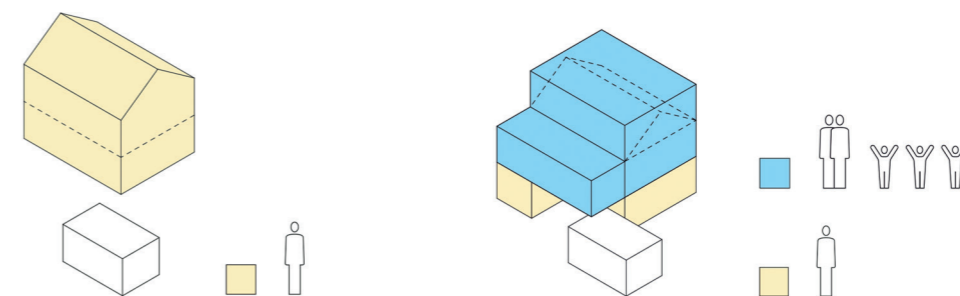
La démarche repose sur plusieurs lignes directrices, mais elle est affinée dans chaque commune de sorte à répondre à des problématiques spécifiques. L'implication des acteurs locaux repose sur un contexte précis, défini principalement par les éléments suivants : l'organisation spatiale ; les caractéristiques architecturales, démographiques, sociales,

politiques ou culturelles des communes et des quartiers ; les relations et les modes de communication entre les politiques, l'administration et les habitants ; les réseaux associatifs ; les démarches planificatrices antérieures.

Lors d'une présentation publique de la démarche – accompagnée d'exemples de valorisations de réserves, de subdivisions de maison individuelles et de formes d'habitation intergénérationnelles – les propriétaires sont invités à participer au projet sur la base du volontariat. Le travail avec ceux-ci est organisé en trois volets : les ateliers individuels, le groupe d'experts, les tables rondes.

L'objectif des ateliers individuels est la prise de conscience de l'opportunité qui réside dans les réserves à bâtir, entrevues selon un scénario d'habitation issu du mode de vie des propriétaires. Les propriétaires sont invités à analyser leur situation résidentielle de manière créative et critique, à imaginer des scénarios d'habitation alternatifs et à esquisser des solutions plausibles. Les scénarios de vie évoqués sont mis en relation avec les réserves à bâtir recensées.

Le développement d'un projet échoue souvent face à une difficulté majeure. Le groupe d'experts réunit des spécialistes de différents domaines en lien avec la transformation et la



6

- 4 Chaque logement dispose de sa propre entrée. Elles sont séparées l'une de l'autre par une paroi coulissante. (Photo Ralph Feiner)
- 5 La surélévation bénéficie de son propre espace extérieur. (Photo Ralph Feiner)
- 6 Subdivision horizontale, annexe et surélévation pour deux habitations superposées par l'architecte Dietrich Untertrifaller. Avant : la propriétaire âgée habite seule une maison dont l'entretien du jardin n'est plus possible. Après : la subdivision et la surélévation permettent l'aménagement d'une habitation généreuse pour un ménage supplémentaire. Schéma correspondant au bâtiment photographié dans les illustrations 1, 4 et 5.

densification de la maison individuelle (juridique, financier, patrimonial, structurel, architectural, énergétique, etc.) de sorte à écarter les principaux obstacles pour favoriser un avancement du projet optimal. Il conseille les propriétaires sur un aspect particulier de leur scénario qui paraît le plus problématique ou le plus pressant pour permettre à la suite du projet de voir le jour.

Les participants aux ateliers individuels – ainsi que des voisins, amis ou connaissances intéressés par la densification douce – se rencontrent à la table ronde qui se tient dans leur commune, leur quartier ou leur rue. La table ronde est un moment d'échange entre voisins pour parler de leur projet et pour découvrir celui des autres. Le but est d'instaurer un dialogue réciproque. Par ces échanges, la densification douce du quartier s'incarne dans des projets concrets et trouve une place dans l'imaginaire collectif. L'instauration de ce dialogue favorise l'acceptation des projets et diminue les blocages dus aux oppositions entre voisins. La table ronde favorise également les synergies entre projets voisins. Elle peut même aider à la résolution de certains aspects problématiques à l'échelle de la rue ou du quartier.

Du processus participatif aux applications concrètes

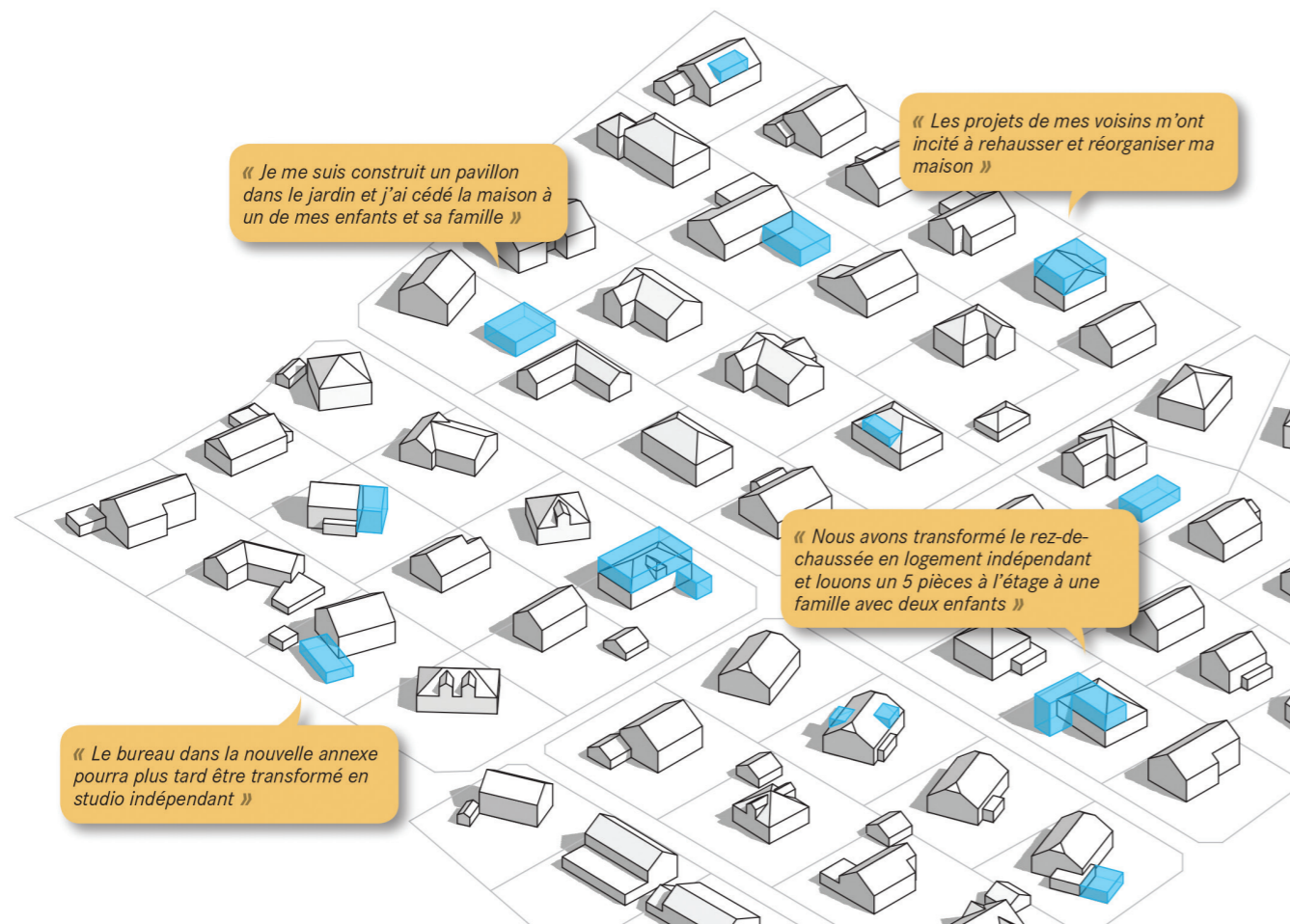
Dans le meilleur des cas, la démarche provoque un effet boule de neige dans les quartiers de maisons individuelles et elle est reconduite à plusieurs reprises. La synthèse des résultats obtenus est remise à la Commune sous forme d'un rapport, accompagné d'un inventaire qualitatif des réserves activables détaillant les éléments facilitant la densification et ceux formant un obstacle à celle-ci.

Les projets-pilotes sont documentés et évalués dans le but de produire une méthode transposable dans d'autres communes au contexte similaire. Par son processus participatif prenant en compte un maximum d'aspects complexes et conflictuels liés à la densification des zones villa, Métamorphose s'avère être une démarche innovante, replaçant les propriétaires au centre de la réflexion tout en portant un regard objectif sur le potentiel que recèle le type de bâtiment actuellement le plus répandu : la maison individuelle.

Mariette Beyeler est architecte EPFL et responsable du projet Métamorphose.

Bruno Marmier est conseiller communal à la Commune de Villars-sur-Glâne.

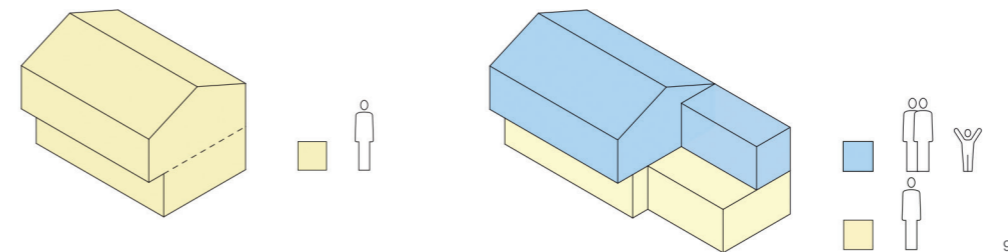
- 1 Extrapolation d'après Hornung, Daniel. 2014. « Jusqu'à quand les maisons individuelles resteront-elles des maisons familiales ? » In *Métamorphose. Transformer sa maison au fil de la vie*. Mariette Beyeler. Lausanne : Presses Polytechniques et Universitaires Romandes.
- 2 Zimmerli, Joëlle et Petra Vogel. 2012. *Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter - Heute und in Zukunft. Die Babyboomer und ältere Generation im Fokus*. Zurich : Canton de Zurich, Département de l'aménagement du territoire.
- 3 Rappel, Ingrid et Andreas Bröhl. 2013. « Wohneigentum und Demografie. Zu wenig altersgerechte Wohnungen in Landgemeinden » In *Immobilien aktuell*, Zurich : Office de la statistique du Canton de Zurich et Banque Cantonale Zurichoise.
- 4 Beyeler, Mariette. 2010. *Weiterbauen. Wohneigentum im Alter neu nutzen*. Bâle : Christoph Merian Verlag (CMV).
Beyeler, Mariette. 2014. *Métamorphose. Transformer sa maison au fil de la vie*. Lausanne : Presses Polytechniques et Universitaires Romandes (PPUR).
- 5 Zettel, René. 2012. *Wir haben beim Bauen auch nicht gross an die Zukunft gedacht. - Chancen und Hindernisse einer Verdichtung in Einfamilienhaus-Quartieren in der Schweiz*. Zurich : Universität Zürich, Masterthesis, Currem.
- 6 Huber, Andreas. 2005. « Demographische Alterung als Aufgabe für den Wohnungsmarkt und die Raumplanung. » In *Demographie und Raumplanung*. Winterthur : Stadtentwicklungskommission, Stadtrat Winterthur. Lezzi, Maria, 2011. « Es gibt bei uns Einfamilienhaus-Brachen » In *Sonntagszeitung*, 5. Juni 2011.
- 7 OFS. 2013. Bâtiments et logements - Chiffres-clés. Bâtiments selon la catégorie de bâtiment et le nombre d'étages.



7



8



9

- 7 La maison individuelle représente un important gisement pour la densification résidentielle. Le propriétaire privé est un acteur essentiel de l'activation de ces réserves à bâtir dans le développement résidentiel urbain.
- 8 Subdivision horizontale, agrandissement et surélévation pour deux habitations superposées par l'architecte Conradin Clavuot. Schéma correspondant au bâtiment photographié dans l'illustration 7.
- 9 La surélévation bénéficie d'un espace à vivre lumineux donnant sur une vaste terrasse privative. (Photo Ralph Feiner)
(Sauf mention, tous les documents ont été réalisés par les auteurs.)

