

La mort annoncée des quartiers de villas?

AMÉNAGEMENT • *Les villas individuelles avec nains de jardin, c'est fini, notent architectes et édiles. Les nouvelles contraintes légales imposent de densifier l'habitat individuel. Mais ce n'est pas gagné.*

CLAUDINE DUBOIS

«Le nombre de villas diminue. Des paramètres financiers et légaux y contribuent», constate Freddy Defferrard, patron de Vilarel SA, à Avry. Le constructeur s'exprimait ainsi lors d'un débat organisé par la SIA Vaud dans le cadre du Salon Habitat&Jardin à Lausanne. La discussion s'est focalisée principalement sur l'avenir des quartiers de villas et leur évolution, ou non, vers une densification créatrice de logements supplémentaires.

«La villa, c'est l'ascenseur social à l'américaine», expose Bruno Marchand, architecte urbaniste, professeur à l'EPFL et membre de la Commission cantonale consultative d'architecture et d'urbanisme de Fribourg. Didier Lohri, syndic de la commune de Bassins (VD), le formule autrement: «La maison individuelle, c'est un besoin génétique», dit-il. Or, même si Freddy Defferrard reçoit «encore énormément de demandes», tous les intervenants au débat constatent avec Bruno Marchand que «ce mode de vie ne peut pas continuer». La nouvelle loi sur l'aménagement du territoire acceptée en mars 2013 et la volonté cantonale de réduire les zones à bâtir vont y mettre un frein.

Plus de nains de jardin

Selon l'Office fédéral de la statistique, de 1985 à 2009, la surface dédiée à l'habitat en Suisse a augmenté de 23,4%. Et chaque personne a accru sa «bulle» de 17 m². Le mouvement est donc contraint à s'inverser. «La villa n'est pas la meilleure chose au point de vue de l'occupation du territoire», reconnaît Freddy Defferrard. En Suisse romande plus qu'entre-Sarine, et particulièrement dans le canton de Fribourg, des zones à bâtir ont proposé ce genre d'habitat, permis par les lois de l'aménagement du territoire. «Mais avant, on exigeait 1500 m² de terrain», nuance le constructeur. Aujourd'hui, à titre d'exemple, sa société arrive au terme de la réalisation de 28 villas à Chénens. Chacune occupe 600 à 700 m².

«La villa individuelle avec les nains dans le jardin appartient au passé», reconnaît Didier Lohri. Mais il faut trouver un équilibre



Que deviendront les quartiers de villas, comme ici à Posieux, dans une ou deux générations? ALAIN WICHT/PHOTO PRÉTEXTE

entre le confort et la philosophie des gens qui viennent y habiter.»

De son côté, Laurent Guidetti, architecte cofondateur de Tribu architecture, à Lausanne «peine à imaginer» la fin proche des quartiers de villas. «Les choses avancent très lentement dans ce pays.» Mais il n'exclut pas le risque de friches de quartier de villas dans une génération ou plus: «Des études vont dans ce sens. Il faudra attendre que ceux qui y vivent soient contraints de les quitter, pour des raisons d'âge par exemple, et que d'autre part ils n'intéressent pas la jeune génération.»

Oui, mais pas chez nous

«Le marché change, poursuit l'architecte. Nous sommes dans une phase où les gens vont habiter là où ils trouvent à se loger. Le jour où il n'y aura plus la pénurie actuelle, il n'est pas impossible que l'on se retrouve avec des friches et un effondrement du

marché immobilier.» Une hausse du taux hypothécaire produirait le même effet: «Les charges vont devenir insupportables pour énormément de gens.»



«Il n'est pas normal de se balader dans un quartier de villas»

LAURENT GUIDETTI

Pour stopper ou tout du moins ralentir le mitage du territoire, la solution du futur se résume en un seul mot: «densification». Laurent Guidetti le souligne: «Il y a de très bons exemples de maisons individuelles collées qui ne sont plus de la villa, mais permettent aux habitants d'être le seul propriétaire, avec personne au-dessus

ou en dessous de chez soi. Ce genre de chose, on peut l'avoir ailleurs que dans une villa.»

Le patron de Vilarel dit de son côté développer «beaucoup de projets de maisons à plusieurs appartements», moins gourmands en territoire et moins chers qu'une villa individuelle. «Mais il faut trouver des zones adéquates pour ce genre de projets. De nombreuses zones ne le permettent pas.

Nous sommes encore bloqués par des lois qui nous imposent de faire de la villa individuelle.»

Le constructeur constate qu'en Veveyse, par exemple, les Vaudois ont fait monter les prix du terrain à trois ou quatre fois leur valeur. «Nous sommes passés en dix ans de 135 à 600 fr. le m² aujourd'hui.» Freddy Defferrard souligne également le ré-

flexe encore très présent dans la population des propriétaires de villas. «Chaque fois qu'on propose quelque chose dans le sens d'une densification, on nous dit: oui, mais pas chez nous.»

8 ans pour démarrer

Laurent Guidetti a vécu une expérience semblable dans le quartier de Chailly à Lausanne, où la densité bâtie est dix-sept fois moins importante qu'au centre-ville. «Nous avons lancé en décembre 2007 un projet de 13 appartements.» Frappé d'oppositions, le chantier ne démarrera que dans un mois!

Dans un village fribourgeois, Freddy Defferrard travaille à un projet qui va prendre cinq ans. «Quelle sera la réalité dans 5 ans de ce qu'on a préparé?» Cette opération va densifier un centre village, alors qu'au départ, la moitié de la zone était dévolue à de la villa.

Alors, comment donner envie aux gens de choisir une autre forme d'habitat? «La métropolisation du Plateau suisse s'est faite au détriment de l'agriculture. Si on demande aux gens, ils seront d'accord de préserver l'agriculture suisse et le paysage», estime d'une part Laurent Guidetti. D'autre part, l'architecte plaide pour un changement de mentalité ainsi que pour une implication de la politique au niveau communal déjà, «pour que l'on en voie les conséquences».

Afin d'attirer des gens dans une zone densifiée, Bruno Marchand préconise, lui, que trois choses «essentielle» soient assurées: un accès individuel, un jardin et une annexe.

Nouvelles formes de vie

Les gens ne retrouveront jamais la «vraie» villa, mais il y aura encore des espaces verts, des annexes, des espaces extérieurs (balcons, loggias), des duplex... «Les urbanistes doivent investir sur l'image de nouvelles formes de vie, qui peuvent donner une chance à ces gens qui n'ont plus la possibilité d'acheter une villa.»

La densification impose aussi de modifier des règlements. Celui sur les places de parc notamment. «Si on ne change pas les règles, pour une habitation de plusieurs logements, vous aurez besoin de 10 places de parc», note Bruno Marchand. «Pour densifier, il est aussi nécessaire d'en finir avec les règles de distances aux limites et aux limites de densité imposées dans les règlements», abonde Laurent Guidetti.

L'architecte plaide pour les écoquartiers, une forme construite avec beaucoup d'espaces verts et peu de voitures. «Cette densification de qualité permettra aussi d'équiper une ligne du bus», assure-t-il. Plus on va préciser les contraintes de la villa, plus les gens vont se rendre compte que ce n'est pas forcément idéal, en particulier pour la vie sociale. L'architecte est allé visiter avec une équipe de la RTS une zone villas à Sullens (VD). «Au bout de deux heures, les gendarmes ont débarqué pour nous demander ce que nous faisons là. Ce n'est pas normal de se balader dans un quartier de villas, les habitants ont appelé la police. I

EXPOSITION

Des logements pour petits budgets

Face à la situation critique du logement dans l'Arc lémanique, l'Association pour le logement des jeunes en formation (ALJF) cherche des solutions alternatives. Alors que sa liste d'attente déborde, elle constate que de nombreux espaces commerciaux restent vides. Des propositions architecturales innovantes pourraient les rendre habitables à moindre coût, estime l'ALJF. Son groupe «Habitat minimal» a invité une demi-douzaine de collectifs d'architectes et issus des écoles à présenter des projets d'habitat alternatif.

L'exposition «Les Garages», ouverte vendredi dernier dans un ancien garage, à Renens, présente ainsi six modules d'habitat minimal. Conçus pour être démontés et remontés, ces microhabitats se veulent être une alternative nomade et temporaire, à même de répondre aux besoins de l'association à investir rapidement et à moindre coût



Un des projets de l'expo «Les Garages». DR

des lieux normalement peu propices à une vie en communauté.

Chaque module présente différentes qualités d'usage et une variation de la manière d'habiter un

espace commun. La mixité sociale des lieux se veut une réponse en termes de résidence d'artistes mais également pour les personnes en formation à revenu modeste. Etudiant à l'EPFL, Thomas Rusling

s'inspire de l'événement pour son projet de master.

L'exposition (à la rue du Mont 2, à Renens) se visite lors de portes ouvertes entre 13 heures et 18 heures les samedis 4 avril, 2 mai et 6 juin. Elle est également accessible en «lèche-vitrines».

L'Association pour le logement des jeunes en formation négocie, avec des propriétaires de bâtiments temporairement inoccupés, des contrats de prêt à usage (selon le code des obligations) plus communément appelés «contrats de confiance», et s'engage à restituer le plein usage des bâtiments dès l'échéance du contrat. Elle a conclu un tel contrat pour disposer de l'ancien garage qui accueille l'exposition. Il est voué à être démolé comme le reste du quartier pour laisser la place au futur quartier de la Gare de Renens.

CLAUDINE DUBOIS

> www.lesgarages.net

LAUSANNE

Salon de l'immobilier

La onzième édition du Salon immobilier de Lausanne aura lieu du jeudi 26 au dimanche 29 mars 2015 sur la place de la Navigation à Ouchy. La manifestation accueille une soixantaine d'exposants (agences, régies, promoteurs, constructeurs, banques et consultants) prêts à aider le visiteur dans sa quête immobilière: résidence principale, secondaire, bien de rendement, et leur financement.

En outre, l'Inter groupe des Associations d'architectes du canton de Vaud SIA - UPIAV - FAS est à disposition les 4 jours. Jeudi et vendredi, la manifestation accueillera le Forum immobilier romand (FIR). Le programme est disponible sur le site internet www.lefir.ch.

Parmi les thèmes qui feront l'objet de présentations figure le projet Métamorphose de la ville de Lausanne, la construction de deux écoquartiers, aux Plaines-du-Loup et aux Prés-de-Vidy, pouvant accueillir un total de 17 000 «habitants emplois».

Le salon ouvre ses portes à 10 heures du jeudi au dimanche. Je-ve, fermeture à 21 heures, sa à 19 heures et di à 18 heures. L'an dernier, le salon a attiré 11 000 visiteurs. CDB

> www.lesil.ch