

Débat Urbanités du 6 mai 2019 - Compte-rendu

Le débat Urbanités du lundi 6 mai avait pour titre « *Vis-là !* », *Comment encourager la densification dans les zones villas ?* Pour parler de ce sujet, trois intervenant-e-s ont pris la parole et présenté leur point de vue sur la question selon leur domaine d'expertise, sous la modération de Marc Frochaux.



Marie-Paule Thomas

Marie-Paule Thomas est sociologue-urbaniste et cheffe de projet chez iConsulting, où elle s'est spécialisée dans l'accompagnement aux collectivités pour leurs politiques publiques du logement, la programmation urbaine « orienté usagers » et les études de marché.

Elle ouvre le débat avec trois questions : d'une part, quelles sont les aspirations résidentielles des citoyennes et citoyens ? D'autre part, quel type de population occupe les zones villas ? Et enfin, comment densifier ?

En premier lieu, il faut insister sur le fait que le choix d'un logement est avant tout le choix d'un lieu de vie. En effet, il existe différents types de modes de vie associés à des types de logements. Ainsi, si auparavant le modèle dit « champêtre ancré » avait le vent en poupe, les années 70 ont vu l'avènement d'une population plus bourgeoise qui souhaitait s'installer dans une villa individuelle en périphérie. Puis, dans les années 2000, d'autres modes de vies font leur apparition et donnent naissance à des phénomènes comme la gentrification, avec des ménages aujourd'hui qualifiés de « bobos », qui aspirent à davantage de densité et de vivre ensemble. Il est cependant intéressant de constater que ces différents modèles continuent de coexister au sein de la société, et qu'aujourd'hui il y a des localités qui peuvent séduire tous les types de groupes sociaux, car elles sont à la fois bien connectées et permettent à leurs habitants de vivre dans une villa entourée d'espaces verts. En effet, si aujourd'hui les ménages continuent d'aspirer à posséder une villa individuelle, ils souhaitent également être reliés aux réseaux de transport et aux services. Une villa isolée ne comporte aucun avantage pour eux.

La moitié de la population suisse réside dans une villa individuelle. Pourtant, villa n'est pas toujours synonyme de famille. En effet, seule la moitié des villas individuelles du pays abritent des familles, l'autre moitié étant occupée par des ménages solos ou couples. Dans ce cadre, le potentiel de densification au sein même des zones villas n'est pas à négliger. Il faut cependant identifier les zones où une telle densification est possible. En effet, les nouvelles constructions n'ont que peu de potentiel ; il vaut mieux s'intéresser aux zones dans lesquelles se trouvent des villas en milieu ou en

fin de cycle, par exemple où les enfants ont déjà quitté la maison. À ne pas négliger également : les contraintes telles que les règlements communaux ou encore les réticences des propriétaires.

Dans le cadre de son travail, Marie-Paule Thomas a identifié et étudié différents scénarii de densification, allant du statu quo à une forte évolution de l'habitat individuel vers l'habitat collectif. En fonction du scénario, le type de population qui pourrait venir occuper une zone villa s'élargit, passant de la classe aisée à un panel plus large. Pour les communes, plus la densification s'intensifie, plus le processus peut devenir compliqué, notamment en termes de règlements.

Pour conclure, Marie-Paule Thomas rappelle que si la villa continue de séduire les citoyennes et citoyens suisses, il est possible de transposer ses qualités à un type d'habitat plus collectif et dans une zone plus dense, rendant ainsi la traditionnelle villa individuelle plus contemporaine et plus accessible.

Pierre Imhof

Pierre Imhof est chef du Service du développement territorial du canton de Vaud, lequel a mis en place le projet pilote MétamorpHouse, qui vise à encourager la densification dans les zones villas. Ce projet a été mené dans quatre communes vaudoises (Crassier, Pomaples, Cugy et Echallens), et Pierre Imhof en présente les grandes lignes.

Actuellement, les petites communes rurales comportent un fort attrait pour certains jeunes ménages qui aspirent à une villa individuelle au cœur de la campagne. Toutefois, avec la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire, il n'est plus possible pour les communes de définir de nouvelles zones à bâtir à leur bon vouloir. Elles doivent désormais densifier ce qui peut l'être, et pour beaucoup de communes, ce sont les zones villas qui se prêtent le plus à cette densification. En effet, aujourd'hui, la moitié des zones à bâtir du canton de Vaud sont à faible densité (il s'agit essentiellement de zones villas), mais elles accueillent à peine un cinquième de la population. Les zones villas sont donc habitées en dessous de leur potentiel. C'est pour contrer cette tendance qu'a été lancée en 2018 la stratégie MétamorpHouse. Ce projet pilote vise à mobiliser les droits à bâtir afin de pouvoir accueillir davantage de personnes dans des zones sous-habitées, tout en maintenant les occupants dans leur logement actuel.

Dans ce processus, le propriétaire privé est un acteur central avec lequel on travaille de façon participative afin de s'assurer que ses intérêts convergent avec ceux des pouvoirs publics. Pour convaincre les propriétaires, plusieurs séances d'informations ainsi que des entretiens individuels sont organisés avec Mariette Beyeler, responsable du projet MetamorpHouse.

Concrètement, pour un propriétaire souhaitant accueillir de nouveaux occupants dans sa villa, de nombreuses configurations sont possibles. Il faut néanmoins s'assurer que chacun bénéficiera d'une entrée distincte et d'un accès à l'extérieur. Les effets sociologiques ne sont pas à négliger non plus, et il apparaît que ces questions sont souvent au cœur des préoccupations des propriétaires.

Aujourd'hui, le projet MétamorpHouse est en phase finale dans les quatre communes pilotes. Une fois les résultats de cette première expérience analysés et publiés, il est prévu en 2020 de mener une action de sensibilisation auprès des autres communes vaudoises. Pierre Imhof souligne néanmoins que n'importe quel propriétaire pourrait se lancer dans une telle démarche, et que MétamorpHouse n'est qu'un outil permettant de mieux les y accompagner.

David Michaud

David Michaud est économiste immobilier à la BCV. Durant son intervention, il a présenté au public les critères d'octroi pour un financement hypothécaire qui serait accordé à une personne souhaitant réaménager sa villa pour y accueillir des occupants supplémentaires.

Le but de la démarche : que les travaux soient financés au travers d'une créance hypothécaire. En effet, il est démontré que si une personne décide de vendre ou de louer une partie de son bien, en lui apportant quelques transformations (transformation sur l'existant ou surélévation), le revenu brut minimum dont il lui faut disposer pour acquérir le bien s'en trouve sensiblement réduit (voir détails dans les slides ci-contre). Ainsi, la densification est actuellement favorisée par le marché, et permet de disposer plus facilement de l'octroi d'un financement hypothécaire.

Table ronde

Plusieurs sujets ont été abordés dans cette table ronde. Pierre Imhof soulève notamment le fait que le canton souhaite encourager la modification des règlements communaux, ceci afin de permettre que davantage de personnes puissent vivre sur une même parcelle. Ainsi, la démarche MétamorpHouse pourrait même être menée parallèlement à des dézonages. Est également évoquée la question de la créativité dans ce type de projet. Marie-Paule Thomas rappelle qu'il existe d'autres modèles que les traditionnels « propriété » et « location ». La coopérative, par exemple sous la forme d'une ferme collective en périphérie, peut ainsi être une solution intéressante, qui attire déjà aujourd'hui de nombreuses personnes. L'aspect social d'une démarche comme MétamorpHouse est également abordé. En effet, avec une telle stratégie permettant une cohabitation entre les générations, certains problèmes comme l'isolement des seniors pourraient être résolus. Marie-Paule Thomas souligne toutefois que les principaux freins rencontrés auprès des propriétaires sont eux aussi sociaux. Il est donc utile de se lancer dans des démarches telles que MétamorpHouse qui permettent de rassurer les propriétaires inquiets concernant ces enjeux.