

## La maison individuelle entre démographie et aménagement du territoire

**Le rêve de la maison individuelle avec jardin est, la plupart du temps, réalisé en vue d'y vivre avec des enfants. La phase familiale a une durée limitée, alors que l'espérance de vie augmente. Beaucoup d'habitations initialement destinées à la vie de famille sont donc, après le départ des enfants, encore longtemps occupées par les parents seuls.**

**Fin 2012, la Suisse comptait 962'015 maisons individuelles. En se basant sur les chiffres du Recensement fédéral de la population 2000, on peut extrapoler que près de la moitié de ces maisons – soit 480'000 habitations – ne comptent plus qu'un ou deux occupants. La grande majorité – soit 80 pour cent – des personnes qui habitent seules ou à deux dans une maison individuelle sont âgées de plus de 50 ans; 40 pour cent sont âgées de plus de 65 ans<sup>1</sup>.**

### Quartiers qui vieillissent avec leurs habitants

En général, les propriétaires de maisons individuelles n'ont pas tenu compte de leur vieillissement lors du choix du terrain, de l'implantation ou de l'organisation de la maison. La solution pourrait-elle être de déménager dans un logement plus petit et mieux adapté? L'évolution démographique est aujourd'hui plus dynamique que le marché de la construction de logements<sup>2</sup>. Cela est encore plus vrai pour les logements accessibles et abordables pour personnes âgées<sup>3</sup>. En plus, ce type de logement est construit prioritairement dans les grands et moyens centres et pas dans les communes périurbaines, là où se trouvent pourtant la plupart des maisons individuelles<sup>4</sup>. En conséquence, quitter la maison unifamiliale pour un logement plus adéquat implique le plus souvent de changer radicalement de contexte et d'environnement. Or, nombre de personnes âgées – et tout particulièrement les propriétaires de maisons individuelles, qui ont fait le choix de «vivre à la campagne» – tiennent à rester dans leur environnement familial, à maintenir leur réseau social de proximité et ne sont pas forcément prêtes à quitter leur voisinage et leur commune sans y être contraintes.

### Réserves inexploitées: sous-occupation des maisons individuelles et réserves à bâtir internes

Dans les décennies à venir, le vieillissement des propriétaires actuels ainsi que l'augmentation de l'espérance de vie devraient encore accentuer la sous-occupation des maisons individuelles (avant leur éventuel retour sur le marché immobilier). L'offre de maisons individuelles à vendre pourrait alors – du fait de l'évolution démographique et des styles de vie – largement dépasser la demande. Pour éviter demain la dévalorisation, voire les friches de quartiers de maisons individuelles, il faut susciter aujourd'hui l'intérêt des propriétaires en devenir pour le tissu bâti existant et son potentiel des réserves à valoriser.

Les réserves sont, pour une partie, liées à la sous-occupation des maisons unifamiliales. La sous-utilisation du potentiel à bâtir lors de la construction initiale de la maison représente l'autre partie de ces réserves. En conséquence, les surfaces sous-occupées et les réserves internes à bâtir représentent, pour les particuliers comme pour les communes, une opportunité à saisir, un capital à valoriser.

### Stratégie de valorisation: densification douce

Une stratégie de valorisation consiste à transformer bâtiment et jardin de manière à ce qu'ils puissent accueillir non seulement un, mais deux habitations, dont une au moins soit adaptée aux besoins d'habitants vieillissants. La création d'un logement supplémentaire dans le tissu bâti de maisons individuelles demande du doigté afin de préserver les qualités intrinsèques à ce mode d'habitation, mais également pour garantir un développement structuré et harmonieux des quartiers existants.

Les avantages de la densification douce des quartiers de maisons individuelles sont nombreux, tant sur le plan social, économique et écologique ■

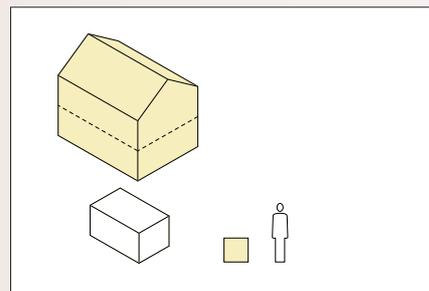
### Exemple:

#### Subdivision horizontale, annexe et surélévation pour l'aménagement de deux habitations superposées

(Architecte: Dietrich Untertrifaller)

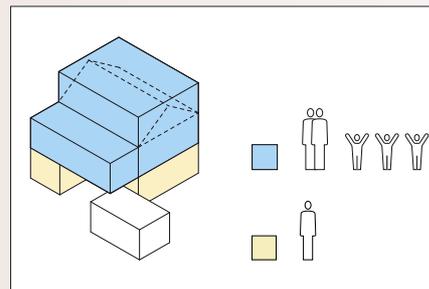
Source: Mariette Beyeler. 2014. *MétamorphHouse. Transformer sa maison au fil de la vie*. Lausanne: PPUR.

[www.metamorphouse.info](http://www.metamorphouse.info)



#### 1. Avant

La propriétaire âgée habite seule une maison et un jardin dont l'entretien devient trop lourd.



#### 2. Après

La subdivision et la surélévation permettent l'aménagement d'une habitation généreuse pour un ménage supplémentaire.



1



TEXTE ET DESSINS: **MARIETTE BEYELER**  
ARCHITECTE DR. SC EPFL

PHOTOGRAPHIES: RALPH FEINER



2

1. Subdivision horizontale, annexe et surélévation pour deux habitations superposées
2. Chaque logement dispose de sa propre entrée, séparée l'une de l'autre par une paroi coulissante.
3. La surélévation bénéficie de son propre espace extérieur.

- 1 Calcul 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: PPUR.
- 2 Van Wezemaal, Joris E. et Rose Gilroy. 2007. «The Significance of Demographic Change in the Swiss Approach to Private Rented Housing. A Potential for Ageing in Place?» *Housing Studies* 22 (4): 597-614.

- 3 Heye, Corinna et Sara Landolt. 2011. *Ältere Menschen in der Wohnwirtschaft aus Sicht von Liegenschaftsverwaltungen*. Zurich: Zürcher Frauenzentrale und Age Stiftung.
- 4 Rappel, Ingrid et Andreas Bröhl. 2013. «Wohneigentum und Demografie. Zu wenig altersgerechte Wohnungen in Landgemeinden» In *Immobilien aktuell*, Office de la statistique du Canton de Zurich et Banque Cantonale Zurichoise, Zurich.



3