

Villars-sur-Glâne encourage ses citoyens à transformer leur maison pour une «densification douce»

Les propriétaires mis à contribution

« GUILLAUME CHILLIER

Développement » Densifier, tranquillement, sans péjorer la qualité de vie. C'est à ce jeu d'équilibriste que se livre depuis 2012 le conseiller communal de Villars-sur-Glâne et président des Verts cantonaux, Bruno Marmier.

Pas question pour lui de supprimer des quartiers entiers de villas afin de laisser la place à des logements collectifs. Et ce dans un contexte de raréfaction des zones à bâtir en partie liée à l'entrée en vigueur, en 2014, de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT).

En matière de logement, la commune a fait le choix de la «densification douce», en profitant de l'augmentation de l'indice du droit à bâtir (taille de construction permise selon la taille de la parcelle). En lançant le projet pilote MétamorphHouse en 2015, l'idée était de sensibiliser les propriétaires de villas aux possibilités de modification ou de rénovation de leur bien immobilier afin d'en optimiser l'utilisation. Interview.

Quelle est la situation actuelle de Villars-sur-Glâne en matière de densification?

Bruno Marmier: Globalement, la commune n'a que peu de terrains à disposition. Avec la nouvelle réglementation, des secteurs déjà bâtis ont vu leurs droits à bâtir augmenter, ce qui permet aujourd'hui aux propriétaires de densifier les constructions déjà existantes. Mais le défi de la densification va au-delà de Villars-sur-Glâne. La LAT sert justement à réfléchir là-dessus, car les citoyens ont décidé de ne pas étendre à l'infini les zones à bâtir dans le pays. Il faut donc se préoccuper de la meilleure utilisation des constructions actuelles.

A Villars-sur-Glâne, nous avons décidé de suivre une stratégie pragmatique. Nous ne souhaitons pas transformer de manière rapide et drastique le bâti communal. Dans ce cadre, le projet MétamorphHouse vise



Une maison en transformation dans le quartier de Cormanon, à Villars-sur-Glâne. Vincent Murith

les zones de faible densité et interroge sur l'évolution que nous souhaitons pour ces quartiers de villas. Nous encourageons les propriétaires à adopter une démarche qualitative en les sensibilisant aux nouveaux droits à bâtir et aux opportunités qu'ils offrent.

Quelles sont les raisons qui vous ont poussé à vous lancer dans ce projet?

Je pense qu'il répond aux questionnements de la population. Lors de la présentation des premiers résultats, il y avait près de nonante personnes, pour la plupart âgées de plus de 60 ans. Ce sont des propriétaires de villas qui se posent la question de ce qu'ils vont faire de leur bien

immobilier. Est-ce qu'ils doivent vendre? Est-ce qu'ils veulent rester là le plus longtemps possible? Est-ce qu'ils veulent léguer leur maison à leurs enfants? Ces questions se posent et c'est pour cela que le projet, qui accompagne le scénario de vie, nous a semblé pertinent.

Pour la commune elle-même, le projet offre l'opportunité d'avoir des retours précis sur différents cas pris par hasard parmi les habitants intéressés. MétamorphHouse permet aussi de préciser ce qui marche et ce qui ne marche pas dans les règlements communaux.

Seuls quinze ménages participent à toutes les étapes du projet. Cela pourrait représenter



«Les nouveaux droits à bâtir offrent des opportunités»

Bruno Marmier

une vingtaine de logements supplémentaires. Alors qu'un millier de villas sont construites à Villars-sur-Glâne, cela paraît peu. Est-ce vraiment une solution concrète pour l'avenir?

Je crois qu'il ne faut pas réfléchir d'un point de vue quantitatif. Nous nous étions fixé l'objectif de dix participants. Au final il y en a quinze. Nous avons surtout un but de sensibilisation au droit à bâtir, à la possibilité d'étendre les villas existantes. De nombreux propriétaires ne se sont jamais posé la question, car leur logement répondait à leur besoin.

Nous avons donc exposé ce que permettent les règlements à un moment où les certains propriétaires s'interrogent sur

l'avenir de leur bien immobilier. L'idée est de propager les informations. Ensuite les différents acteurs peuvent prendre les initiatives qu'ils souhaitent de manière parfaitement libre.

N'est-ce pas un peu frileux comme stratégie?

La pression sur les logements dans le canton n'est pas telle qu'il faille envisager de supprimer les zones de villas. A Villars-sur-Glâne, si nous utilisons tous les droits à bâtir, cela doublerait la population des quartiers à faible densité. C'est pour cela que notre approche est selon moi la bonne.

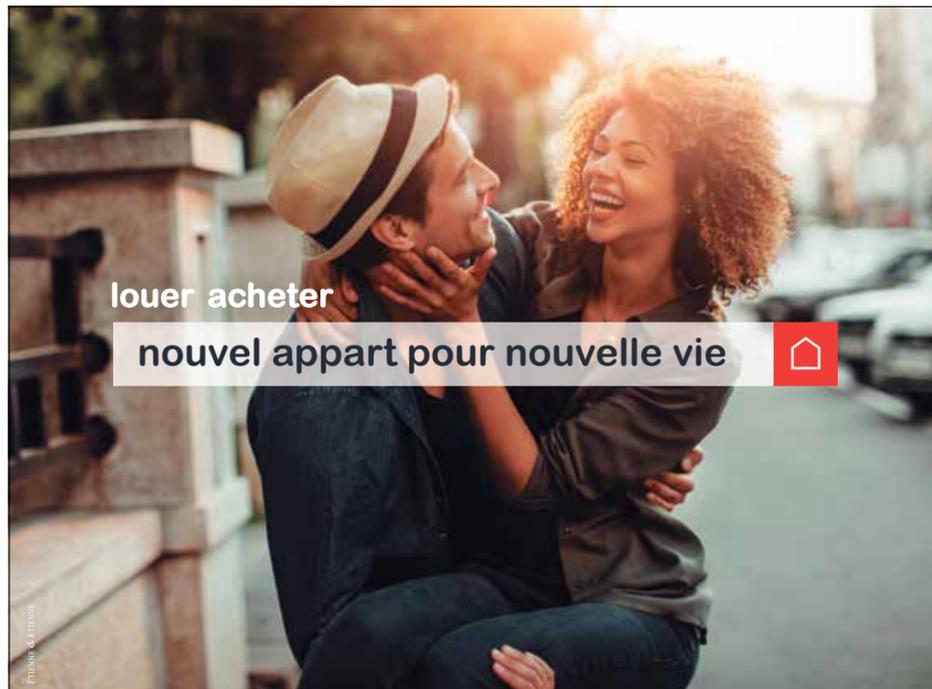
Comment inciter les propriétaires à transformer leur logement alors que cela implique une baisse, même légère, de leur qualité de vie?

Ils le feront dans leur propre intérêt. Je pense qu'il y a un rapprochement des intérêts des propriétaires à mieux utiliser leur sol. Il peut y avoir des raisons économiques, et le levier est là. Par exemple, si le logement est trop grand pour deux retraités, il peut être intéressant de créer et de louer une deuxième entité.

Vous vous êtes réjoui de l'acceptation par le peuple de la Stratégie énergétique 2050. Comment s'articulent les enjeux énergétiques avec la densification?

Si une villa est divisée en deux entités, il est possible d'effectuer un investissement plus important car il sera réparti sur deux ménages. Cela peut être une nouvelle isolation ou l'installation d'une pompe à chaleur. Dans les années 1970, les contraintes énergétiques étaient différentes. Aujourd'hui, c'est une autre configuration. Transformer une villa est aussi l'occasion de repenser son concept énergétique. Économiquement parlant, cela peut valoir la peine d'investir. En encourageant la «densification douce», nous souhaitons aussi accélérer la rénovation du parc immobilier. »

PUBLICITÉ



louer acheter

nouvel appart pour nouvelle vie



15'000 biens vous attendent sur le site d'annonces n°1 en Suisse romande

immobilier.ch

tout commence ici

Les professionnels romands