

# Propriétaires invités à soutenir la densification

Le Canton lance un projet pilote dans quatre communes. Il vise à inciter les propriétaires, de villas notamment, à maximiser leurs droits à bâtir.

Alain Detraz  
Publié: 08.05.2018, 21h15



Les communes, comme Cugy, qui se sont développées avec la construction de villas recèlent un potentiel constructible intéressant pour le Canton.

bingmaps

Et si vous construisiez un logement supplémentaire à votre villa? C'est, en substance, le message que la conseillère d'État Jacqueline de Quattro veut faire passer auprès des propriétaires. Son Département du territoire et de l'environnement (DTE) lance un projet pilote, baptisé MétamorpHouse, dans quatre communes vaudoises. Il vise à conquérir de la densité d'habitat dans les zones résidentielles, en rappelant aux particuliers qu'il leur reste probablement des droits à bâtir non réalisés lors de la construction de leur villa.

«Sensibiliser», «inciter», «densification douce et choisie»... Le vocabulaire employé mardi par le Canton est d'une prudence de Sioux. C'est qu'il s'agit de ne pas inquiéter les propriétaires immobiliers, qui avaient déjà subi un choc psychologique lorsque l'État rêvait d'introduire un droit d'emption. Mais la réalité des chiffres est là: «Des droits à bâtir, tout le monde en veut, lance Jacqueline de Quattro. Et il y en a de grandes réserves dans les zones de villas, qui constituent 50% des zones à bâtir alors qu'elles n'hébergent que 20% de la population.» Elle souligne que MétamorpHouse est «gratuit» et sur une base «volontaire».

**«Nous sommes de plus en plus nombreux sur un territoire qui n'est pas extensible. Il faut donc trouver de nouvelles façons de vivre ensemble»**

La motivation du Canton passe par la densification de ce qui est déjà bâti. «Nous sommes de plus en plus nombreux sur un territoire qui n'est pas extensible, rappelle la conseillère d'État. Il faut donc trouver de nouvelles façons de vivre ensemble.» Éviter le mitage du territoire passerait donc aussi par l'adjonction de logements dans les zones construites de maisons individuelles.

Dans les quartiers de faible densité, les maisons deviennent trop grandes pour leurs propriétaires, avance le Canton. C'est le cycle de la vie qui le veut: on construisait sa villa alors qu'on avait des enfants. Une fois grands, ils quittent le nid familial, laissant un couple vieillissant dans un logement qui n'est plus adapté aux besoins.

«Les propriétaires n'ont souvent pas conscience des réserves qu'ils détiennent en matière de droits à bâtir», souligne Mariette Beyeler, architecte spécialisée dans la densification de villas. Il ne s'agit pas là de raser un immeuble mais d'étudier la possibilité d'y ajouter une extension. Même un petit volume supplémentaire est susceptible de transformer une petite villa familiale en deux logements, dont l'un pourrait être adapté à son propriétaire âgé.

## Programme de sensibilisation

«Nous sommes conscients qu'un tel projet doit arriver au bon moment pour un propriétaire, indique Pierre Imhof, chef du Service du développement territorial. Nous lançons ce test afin de développer ensuite un programme de sensibilisation des communes.»

Quatre communes (Crassier, Cugy, Échallens et Pompaples) ont accepté de tester MétamorpHouse. Des séances d'information seront proposées aux propriétaires concernés. Ils pourront bénéficier d'un accompagnement individuel visant à évaluer le potentiel de leur maison. Les quatre syndicats de ces communes mettent en avant l'intérêt de cette démarche, notamment pour loger les jeunes adultes de la commune. «On s'est développés avec des villas mais notre développement est aujourd'hui freiné par la LAT, témoigne le syndic de Pompaples, Georges Barré. Par contre, notre zone villas est une grande réserve constructible.» La dynamisation des quartiers par une diversité générationnelle est également mise en avant.