



© Corinne Cuendet / Lutz Architectes



© Corinne Cuendet / Lutz Architectes



## Maisons individuelles Quel avenir pour les villas?

L'expansion des zones villas, c'est fini. Mais la maison individuelle n'a de loin pas dit son dernier mot. On en recense un million en Suisse, dont beaucoup appartiennent à des seniors. Après le temps des nouvelles constructions, celui des transformations, de la transmission aux nouvelles générations et de la densification douce? Les quartiers de villas sont à un tournant, mais tous ne partent pas avec les mêmes chances de deuxième vie.

C'est un grand cycle qui se termine: celui des nouvelles zones villas qui, dès le milieu des années quatre-vingt et pendant trente ans, se sont multipliées dans les régions périurbaines, de l'arc lémanique à la campagne fribourgeoise en passant par la plaine du Rhône devenue une vaste agglomération. L'âge d'or des nouvelles constructions individuelles plantées sur des parcelles de 800 m<sup>2</sup> touche à sa fin. La villa, ce rêve de tant d'Helvètes, a été victime de son



Maison familiale des années soixante, après transformation, à Villars-sur-Glâne. Grâce à la construction d'une petite annexe en bois, la villa compte désormais un deuxième appartement, loué à une famille. © Corinne Cuendet / Lutz Architectes

succès, c'est là qu'il faut chercher la cause première de son déclin.

### LA VOITURE A TOUT CHANGÉ

Quelques chiffres, établis à partir des données de l'Office fédéral de la statistique (OFS), pour prendre la mesure de ces «trente glorieuses»: sur le million de villas individuelles que compte aujourd'hui la Suisse, près de la moitié ont été construites après les années quatre-vingt. La démocratisation de la

(deuxième) voiture a donné un coup d'accélérateur à l'expansion des zones villas hors des centres proprement dits, mais le nombre de maisons individuelles a régulièrement augmenté quasiment tout au long du XX<sup>e</sup> siècle. C'est ainsi qu'elles ont presque été multipliées par huit en un siècle dans le pays (par six dans les cantons de Vaud et du Jura, par 7,5 dans les cantons de Neuchâtel et de Genève, par huit en Valais et même par 10 dans le

canton de Fribourg!). Conséquence de cet emballement: les terrains à bâtir attractifs, pas trop éloignés des commodités, sont devenus toujours plus rares et chers. Les taux hypothécaires restent certes très alléchants, mais à ces prix de plus en plus élevés sont venus s'ajouter, depuis 2012, des conditions d'emprunt bancaire plus dures. De quoi disqualifier de nombreux candidats à la propriété de tels biens. Et c'est dans ce contexte que la nouvelle



# GROS PLAN

## VILLAS

loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur en 2014 pour lutter contre le mitage du territoire a commencé à déployer ses effets. Hervé Froidevaux, de Wüest Partner: «Déjà avant la LAT, on avait constaté un assèchement des réserves dans les villes, mais après la révision, la pénurie s'est encore accentuée. Les cantons mettent en place des mesures pour stopper la création de nouvelles zones à bâtir de faible densité et certains, comme celui de Genève, vont même plus loin en mettant une partie de ces surfaces en zone réservée ou en zone de développement.»

### PÉNURIE DANS LES SITUATIONS PROCHESES DES COMMODITÉS

Le déclin de l'âge d'or des nouvelles villas peut aussi se lire comme l'histoire d'un désir qui trouve de moins en moins son objet. Il y en a encore, certes, en dépit de la LAT, des réserves de terrains à bâtir pour y construire des maisons individuelles, mais elles se situent le plus souvent dans des zones décen-



Cette petite maison des années vingt n'avait qu'une salle de bain au sous-sol. Grâce à la transformation d'une ancienne remise à bois, ce n'est plus le cas; le propriétaire, malade, peut ainsi rester à domicile.

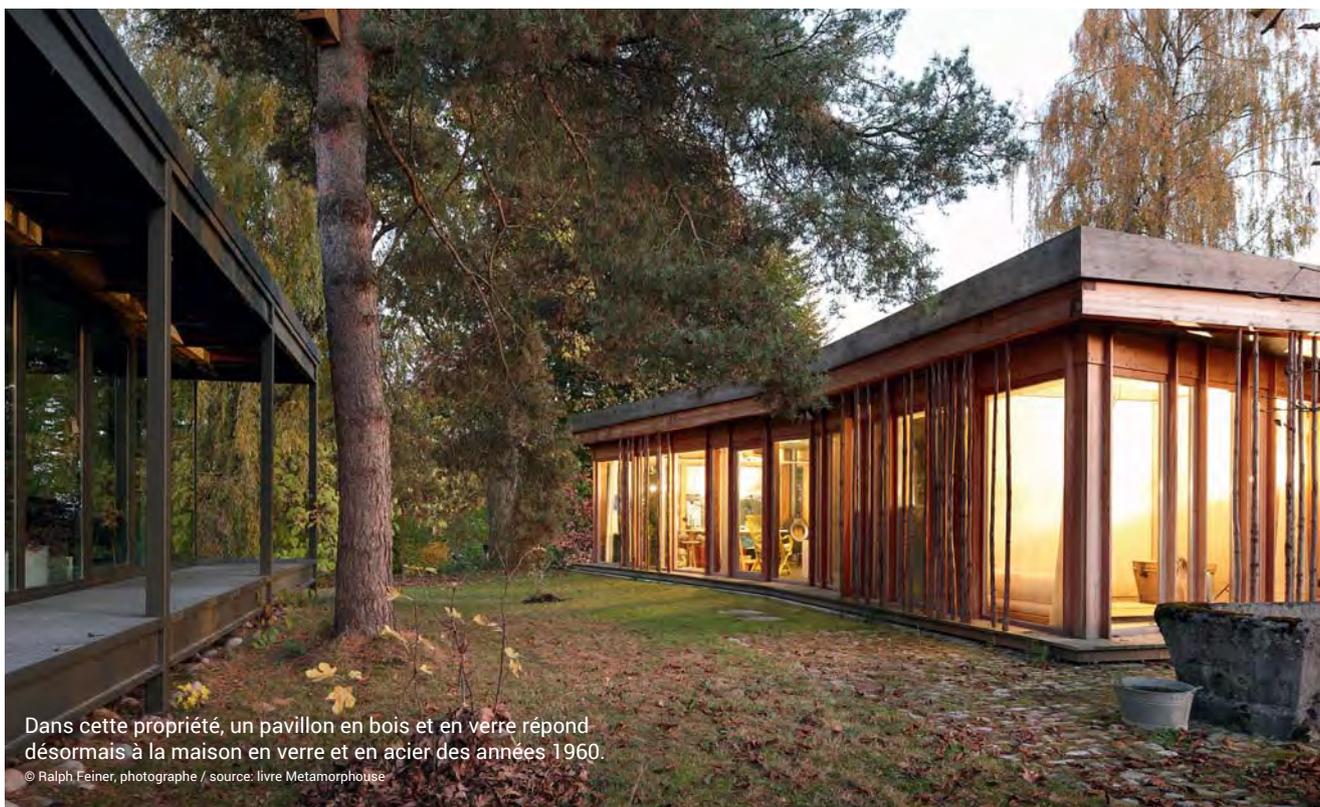
© Ralph Feiner, photographe / source: livre Metamorphouse

«Les cantons mettent en place des mesures pour stopper la création de nouvelles zones à bâtir.»

trées. «Le problème, comme l'explique Hervé Froidevaux, c'est que les gens recherchent surtout des situations proches des emplois, des commodités, dans les villes, ou à proximité; or c'est

là justement qu'il n'y a plus guère de terrains disponibles abordables pour la classe moyenne. Autrement dit, le rêve de devenir propriétaire d'une maison individuelle devient de plus en plus difficile à réaliser.»

Dans ces conditions, plutôt que d'acheter ou construire à moindre coût dans des périphéries toujours plus éloignées, de plus en plus de jeunes familles préfèrent vivre en ville, en appartement.



Dans cette propriété, un pavillon en bois et en verre répond désormais à la maison en verre et en acier des années 1960.

© Ralph Feiner, photographe / source: livre Metamorphouse



Gagner CHF 10'000.- dès maintenant.  
[www.velux.ch/win](http://www.velux.ch/win)

**Plus de lumière et d'air frais pour votre maison.**

Découvrez les nouvelles solutions des fenêtres de toit VELUX et gagnez CHF 10'000.- ou un iPad parmi les dix: [www.velux.ch/win](http://www.velux.ch/win)

**VELUX®**



Véronique, experte en estimations immobilières

**Son talent:**  
**Tout compter. Sauf son temps.**



C'est une des grandes tendances qui ressort de l'étude 2019 sur le marché immobilier réalisée par Credit Suisse: «Les villes ont longtemps été considérées comme des espaces de vie peu attractifs, surtout pour les familles.» Mais le vent est en train de tourner car «ces dernières ont appris à apprécier la vie citadine (...), des trajets pendulaires plus courts, davantage d'opportunités d'emploi et la présence de suffisamment de structures d'accueil pour les enfants».

### LE DÉCLIN S'ACCÉLÈRE

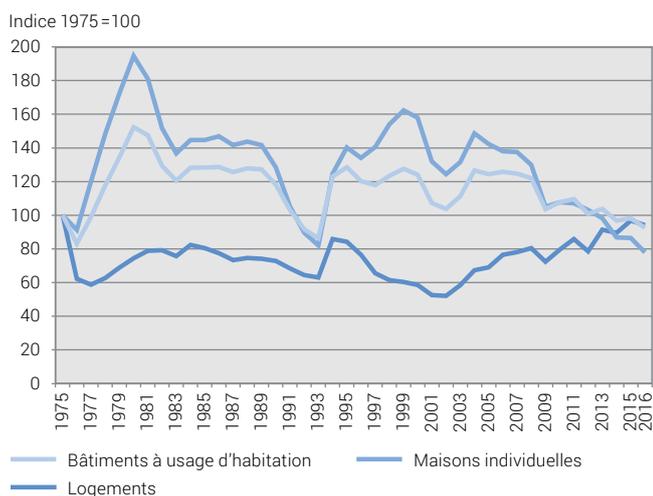
Ce déclin des nouvelles constructions individuelles est en train de s'accélérer: selon l'OFS, le nombre de nouvelles villas a enregistré un fort recul en 2016 (derniers chiffres publiés): -10% sur le plan Suisse et, tout de même, -3,5% dans la région lémanique, si prisée. Comme le montre l'infographie ci-contre, inexorablement, la part des villas individuelles diminue, si on la compare à l'ensemble des nouveaux bâtiments à usage d'habitation.

Quant aux perspectives, elles ne font que confirmer cette tendance. L'an dernier, les autorisations de bâtir octroyées pour des villas se sont situées bien en dessous (-41%) de la moyenne de ces quinze dernières années, tandis que les demandes de permis de construire ont elles aussi dégringolé (-15%). On bâtit et on bâtit donc de moins en moins de maisons individuelles. Et quand on le fait, on se contente de terrains plus réduits. Contrairement aux villas à papa qui trônaient au milieu de parcelles de 800 à 1000 m<sup>2</sup>, les nouvelles constructions, sous l'effet de la cherté et des nouvelles mesures d'aménagement du territoire qui ont horreur de tant de vide, se contentent le plus souvent désormais de 400 à 500 m<sup>2</sup>.

### QUE VONT DEVENIR LES VILLAS DES BABY-BOOMERS?

Le nombre de nouvelles maisons individuelles a beau diminuer, la villa reste, malgré tout, la reine du logement en Suisse. Un million de villas sur un total de 1,7 million de bâtiments d'habita-

## NOUVEAUX BÂTIMENTS À USAGE D'HABITATION, MAISONS INDIVIDUELLES ET LOGEMENTS



Source: OFS – Statistique de la construction et des logements / © OFS 2018

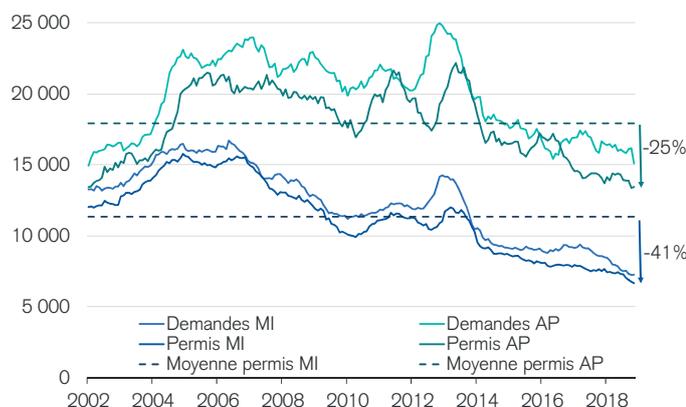
tion, cela représente une part de 57%. Ce taux avait connu une prodigieuse ascension: de 40% en 1970 à 60% en 2012, un pic. Depuis, la descente est donc amorcée même si, avec un million de tels objets, on est encore bien loin de la «mort des villas» annoncée par certains gros titres...

Reste que ce parc existant pose un défi de taille. Une bonne partie de ces

villas ont été construites par les baby-boomers, une génération arrivant aujourd'hui à la retraite lorsqu'elle n'y est pas déjà. Près d'un tiers des seniors vivent dans des maisons individuelles, et c'est encore le cas pour un bon quart des 85 ans et plus. Ils occupent seuls ou à deux la maison familiale devenue trop vaste et peu adaptée aux besoins de leur âge: barrières architecturales,

## CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ EN DÉCLIN

Demandes et permis de construire en nb d'unités, somme mobile sur 12 mois, maisons individuelles (MI) et appartements en propriété (AP)



Source: Baublatt, Credit Suisse – Dernières données: 11/2018



Maison surélevée et agrandie (parties en gris), abritant désormais deux appartements au lieu d'un. La propriétaire, âgée, partage la maison avec ses enfants; elle a ainsi pu être déchargée de l'entretien du jardin, qui devenait trop lourd.

© Ralph Feiner, photographe / source: livre Metamorphouse

## QUELQUES CHIFFRES-CLÉS

- Un million de villas individuelles sur 1,7 million de bâtiments d'habitation en Suisse.
- 57% des bâtiments d'habitation sont des villas individuelles en Suisse, un taux plus élevé encore dans la grande partie des cantons romands (JU 67%, VS 62%, FR 61%, GE 58%, VD 56% et NE 47%).
- La moitié des maisons individuelles sont occupées par des ménages d'une à deux personnes, souvent âgées de plus de 50 ans.
- 37% des enfants habitent dans une maison individuelle (22% dans le cas de famille monoparentales).

grand jardin qu'il devient de plus en plus difficile d'entretenir... Ce sont des dizaines et des dizaines de milliers de maison individuelles – ce fameux gros contingent de l'âge d'or – qui vont devoir se chercher un nouvel avenir.

### «PASSER D'UN MARCHÉ DE CONSTRUCTION À UN MARCHÉ DE DENSIFICATION»

Hervé Froidevaux résume ce défi en une formule: «Il va falloir passer d'un marché de la construction à un marché

de la densification.» Il y beaucoup de vide entre les villas, qu'une densification vers l'intérieur, une densification douce, permettrait d'exploiter au profit des propriétaires seniors et des générations suivantes. Quelques scénarios possibles: transformer la maison, lui ajouter un étage ou un élément modulaire pour créer un deuxième logement, ou encore bâtir une autre maison sur la parcelle. Les seniors peuvent ainsi s'aménager un logement correspondant à leurs besoins, ce qui leur per-



# GROS PLAN

VILLAS



Grâce à l'indice d'utilisation qui a beaucoup augmenté en ville de Fribourg, cette maison a pu être surélevée et dotée d'une annexe en bois. L'appartement des propriétaires a été agrandi, et trois familles vivent désormais dans la maison qui a en même temps été rénovée énergétiquement.

© Corinne Cuendet / Lutz Architectes

La propriétaire dispose dans l'annexe d'une salle de musique insonorisée.

© Corinne Cuendet / Lutz Architectes



La maison avant sa transformation.

© Lutz Architectes

mettra d'y rester le plus longtemps possible, et une deuxième famille pourra s'y installer alors qu'elle n'aurait pas eu la capacité financière de reprendre toute la propriété.

Pour l'architecte EPFL et docteur en sciences Mariette Beyeler, «si les propriétaires connaissent en général assez bien leur portefeuille financier, ils sont très mal informés des droits à bâtir dormants dont ils disposent». Cette spécialiste de la question a mis au point une stratégie, baptisée «MétamorpHouse», pour les accompagner, c'est-à-dire, plus précisément, pour les aider à chiffrer ces réserves

«dormantes» et à voir comment on peut utiliser au mieux ce potentiel de transformation. Cette démarche a été testée dans la commune de Villars-sur-Glâne (FR) puis lancée, l'an dernier, de manière pilote dans quatre communes vaudoises avec le soutien du Canton. Partout, comme l'explique Mariette Beyeler dans l'interview ci-après, l'intérêt des propriétaires a été nettement plus fort que prévu par les organisateurs. Sans doute parce que la densification, ce presque gros mot technocratique, devient, dans le cadre d'une telle démarche, l'alliée des propriétaires, leur permettant de garder la maîtrise sur l'avenir de leur maison. Cette densification-ci se veut «douce et volontaire», avec les propriétaires pour acteurs, offrant une alternative à la densification massive, réalisée par des promoteurs extérieurs.

Ce type d'accompagnement porté par les communes pourrait bien devenir de plus en plus courant, étant donné l'importance des enjeux. C'est dans ce contexte que l'Etat de Vaud prévoit de développer un programme de sensibilisation à la densification douce des zones de faible densité, destiné à l'ensemble des communes vaudoises.

#### LES SITUATIONS D'AVENIR ET LES AUTRES

Cette nouvelle vision des zones villas a-t-elle des chances de se réaliser? Les propriétaires seniors vont-ils prendre le destin de leur maison en main? En auront-ils seulement les moyens, quand on sait combien il est difficile aux retraités d'obtenir des prêts, du fait que leurs revenus sont plus bas? Le rêve des jeunes familles, encore largement répandu, d'avoir une maison à soi va-t-il pouvoir se réaliser grâce à la densification douce? En un mot, les zones villas existantes vont-elles connaître un deuxième âge d'or?

Encore une fois, tout dépendra de la situation. Les lotissements proches des commodités et bien desservis par les transports publics devraient accéder à une deuxième vie, que la densification soit douce, ou pas. Mais pour les zones villas excentrées, loin des places de travail, ce sera une autre histoire, lorsque ces objets se retrouveront en masse sur le marché. A moins de remplacer les voitures par des moyens de transports révolutionnaires et ultrarapides, ces villas-là ont bien moins de chances de séduire les nouvelles générations. Peu à peu délaissés, certains de ces lotissements iront-ils jusqu'à se transformer en friches? Ce qui est certain en tous cas, c'est que les disparités entre ces marchés à plusieurs vitesses vont encore se marquer. •

## Logiciel de gestion intégré pour régies immobilières



- Gérance d'immeubles locatifs et de communautés de copropriétaires
- Wizards adaptés aux processus
- Masques personnalisables
- Classement électronique de tous les documents
- État des lieux directement sur l'iPad

[www.abacus.ch](http://www.abacus.ch)

**ABAIMMO**  
by Abacus



### Hervé Froidevaux, de Wüest Partner

## «LA SITUATION, CRITÈRE CAPITAL»

Comme le montre votre infographie (ci-contre), les prix des villas individuelles ont fortement augmenté ces dernières années...

**H. Froidevaux:** La hausse a été de 35% entre 2008 et 2018, mais il ne s'agit que d'une moyenne. La croissance des prix des villas est très contrastée en fonction de l'offre et de la demande, plus ou moins forte selon les régions. Dans celles qui sont périphériques comme le Valais, le Jura ou Fribourg où beaucoup de nouveaux logements ont été mis sur le marché, la tendance haus-

sière a été moins marquée que dans les villes, qui souffrent de pénurie. Ce qui est particulièrement notable actuellement, c'est que contrairement aux prix des appartements en PPE, ceux des villas poursuivent leur croissance, même si elle ralentit.

#### Comment expliquer ce ralentissement alors que les villas se raréfient dans les régions attractives?

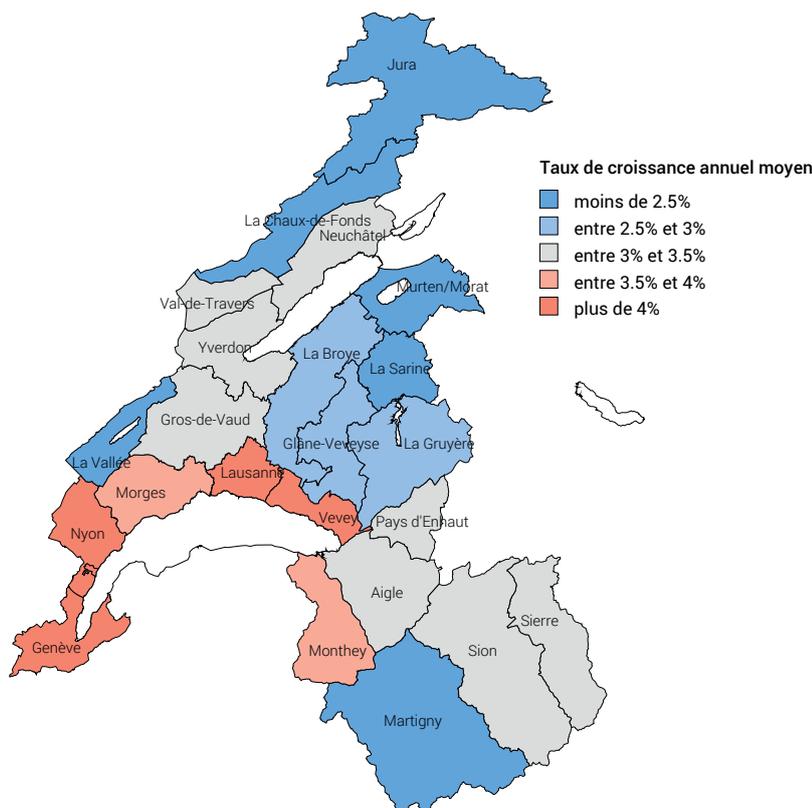
Dans ces régions, les prix ont déjà beaucoup augmenté pour atteindre des niveaux relativement élevés. Ailleurs, dans les situations plus périphériques, le frein est plutôt d'ordre démographique:



HERVÉ FROIDEVAUX

depuis 2016, la croissance migratoire a ralenti. Les familles issues de la migration, qui elles aussi sont demandeuses de maisons après un certain temps, sont moins nombreuses à venir s'installer dans ces régions.

### ÉVOLUTION DES PRIX DES VILLAS 2000-2018



© Infographie Wüest Partner

#### Comment va évoluer le marché de la villa individuelle?

De manière très différenciée selon les régions. La demande à proximité des emplois devrait rester très soutenue, du moins tant que les taux hypothécaires seront bas. Plus on s'éloigne des centres en revanche, et plus le marché de la villa devrait ralentir dans les cinq à dix prochaines années. Le critère de l'emplacement est capital et le sera plus encore à l'avenir.

#### La densification douce des quartiers de villas existants, une solution?

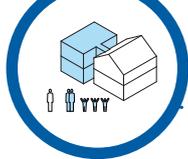
Avec la raréfaction du terrain dans les régions bien situées, oui, c'est une solution qui fait sens, du point de vue économique également. En créant un deuxième appartement ou une deuxième maison sur une parcelle, les propriétaires peuvent en tirer des locations permettant de rentabiliser leur acquisition.

**Il peut même sécher le linge  
qui n'est pas à l'intérieur.**

Le CombiAdora DualDry sèche à la fois  
le linge et l'air ambiant - et c'est une première  
mondiale. C'est cela, la perfection suisse  
à la maison. [vzug.com](http://vzug.com)



La perfection suisse à la maison



## Mariette Beyeler, MetamorphHouse

# «LES PROPRIÉTAIRES SOUS-ESTIMENT LEURS RÉSERVES À BÂTIR»

Les quartiers de villas ne sont pas figés pour l'éternité. Ils recèlent des potentiels de transformation et de densification douce insoupçonnés dans bien des cas. Pour de nombreux propriétaires, c'est une bonne surprise qui leur ouvre des perspectives nouvelles. C'est ce qui ressort des expériences «MetamorphHouse», cette stratégie de densification douce des quartiers de villas menée à Villars-sur-Glâne (FR), Courroux (JU), Wohlen (BE) et Crassier, Cugy, Echallens et Pompaples (VD). Au programme: des soirées publiques d'information puis des accompagnements individuels pour déterminer le potentiel d'agrandissement, de surélévation, d'ajout de modules ou encore de création de logements supplémentaires.

Premier bilan avec l'architecte Mariette Beyeler, responsable de la stratégie en question.

**M. Beyeler:** Lors des séances d'information, les salles étaient pleines et dans les quatre communes vaudoises, nous avons eu 80 demandes d'accompagnement individuel. Nous ne nous attendions pas à un tel intérêt de la part des propriétaires de villas. Cela montre qu'il y a un réel besoin d'information. Notre coaching comprend un relevé de leurs réserves à bâtir et une proposition de scénarios de valorisation, dans le cadre des règlements de construction en vigueur. Dans les communes vaudoises, la démarche étant en cours, il n'y a pas encore de réalisations alors qu'à Villars-sur-Glâne, on a observé les premières transformations.



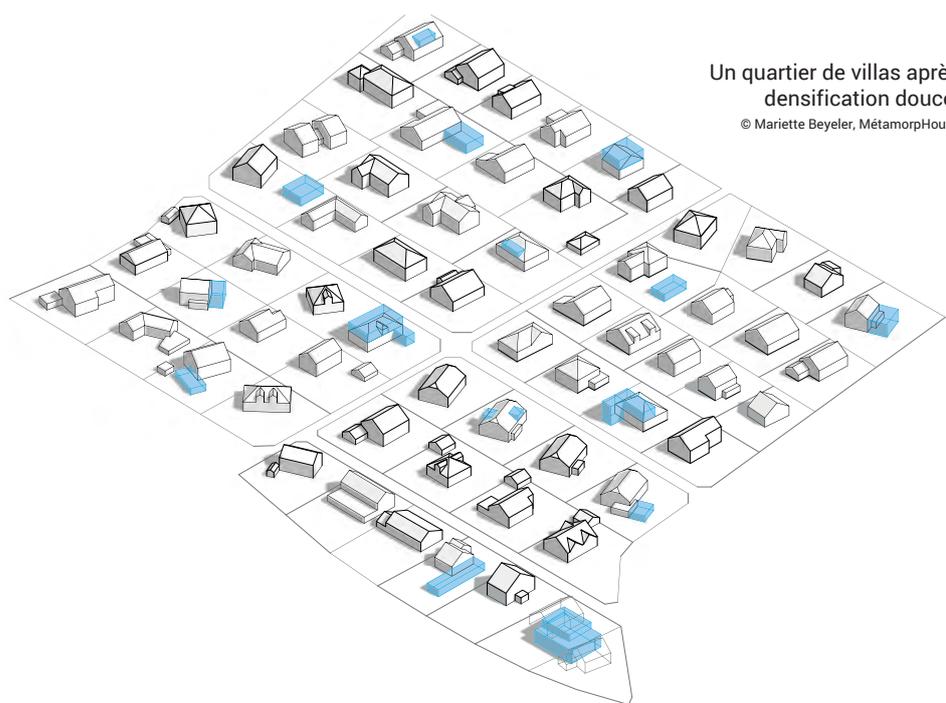
MARIETTE BEYELER

### Quel conseil donner aux propriétaires de villas qui n'habitent pas dans ces communes-pilotes, ne peuvent pas bénéficier d'un tel coaching?

Faire évaluer ses réserves à bâtir. Les propriétaires ont tendance à les sous-estimer. «Ah, je n'aurais jamais imaginé que je pouvais transformer ma maison comme ça...»: ce type de réaction est courant. Autre élément jouant en leur faveur: les droits à bâtir vont plutôt augmenter. De très nombreuses communes sont en effet en train de réviser leur règlement des constructions ou leur plan général d'affectation pour les adapter aux exigences du plan directeur cantonal découlant de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée. Il faut se renseigner pour savoir où en est le processus dans la commune.

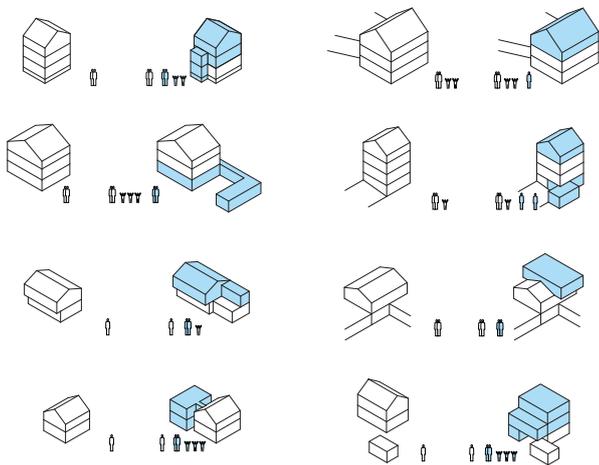
### Les communes ont-elles beaucoup à faire, selon vous, pour réellement favoriser cette densification douce?

Les règlements actuels offrent déjà bien des possibilités, qui sont sous-exploitées car méconnues des propriétaires. Cela dit, ces règlements, même relativement récents, datent d'avant la révision de la LAT, lorsque la densification n'était pas encore à l'ordre du jour



Un quartier de villas après densification douce.

© Mariette Beyeler, MetamorphHouse



En fonction des réserves à bâtir disponibles, les maisons offrent de multiples possibilités de deuxième vie.

© Mariette Beyeler, *MetamorphHouse*

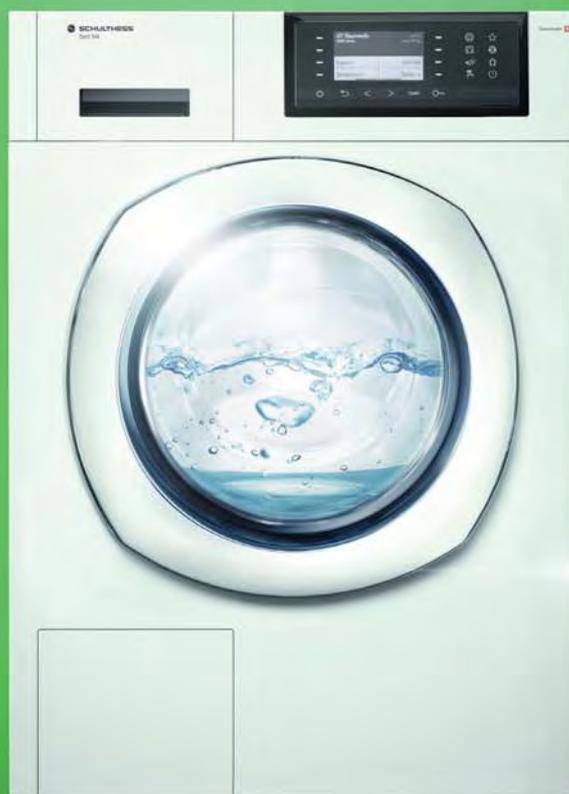
et qu'on construisait une maison par ménage, au milieu d'un grand terrain... L'adaptation des règlements peut passer par exemple par une révision à la hausse des densités ou du nombre d'habitations autorisées dans les zones villas. Mais attention, l'enjeu n'est pas seulement dans le quantitatif mais aussi dans le qualitatif. Comment traiter les espaces entre les maisons et les rues de quartier, les questions liées à la circulation augmentée du fait de la densification, aux parkings, etc. C'est à ce type de problématiques qu'il s'agit de réfléchir pour garder la qualité d'habitat, après la densification. •

## UN LIVRE PASSIONNANT ET SANS TABOU

Une maison est souvent acquise ou construite pour y vivre en famille. Au fil du temps, elle peut s'avérer trop vaste ou inadéquate et devenir une charge trop élevée. Comment s'y prendre pour l'adapter à de nouvelles exigences de vie et quelles interventions privilégier? Mariette Beyeler propose une mine de conseils pratiques dans son beau livre, *MetamorphHouse, transformer sa maison au fil de sa vie*, paru aux Presses polytechniques et universitaires romandes. Les relations intergénérationnelles au sein de la maison ou avec les nouveaux voisins, les questions de sous, les nouvelles formes de propriétés à envisager (PPE, location?): ces questions délicates et bien d'autres encore sont abordées dans cet ouvrage. Un livre passionnant et sans tabou pour rester maître du destin de sa maison.

# SE DISTINGUE

par sa durabilité et  
son service clientèle.



Nos machines sont robustes et nécessitent très peu d'entretien. Et si l'improbable se produit malgré tout, notre service clientèle est rapide et fiable. Les propriétaires comme les locataires s'en réjouissent. Plus d'infos: [schulthess.ch/pro-du-linge](https://schulthess.ch/pro-du-linge)

Swissmade