

SUISSE : LA DENSIFICATION DOUCE DES MAISONS INDIVIDUELLES

Par Mariette Beyeler

Dr. sc., dipl. architecte EPFL, MétamorpHouse

Les quartiers de maisons individuelles sont considérés comme « terminés » après l'achèvement du processus de planification et de construction. Incarnation par excellence de la propriété privée, ils n'échappent pas pour autant à l'évolution démographique et territoriale. Du fait de leur nombre et de la surface qu'elles occupent, les maisons individuelles représentent aujourd'hui un enjeu majeur pour un aménagement du territoire durable. La faible densité des zones villa, la sous-occupation des habitations ainsi que la sous-utilisation des droits à bâtir renferment un grand potentiel de densification douce et de croissance résidentielle. Or, les politiques publiques qui cherchent à densifier le bâti peinent à impliquer les propriétaires de maisons individuelles en se heurtant à leur inertie. Pire, les propriétaires perçoivent les actions des pouvoirs publics plutôt comme une ingérence que comme une opportunité. En Suisse, la stratégie MétamorpHouse explore des pistes pour rendre la densification attractive. Elle implique propriétaires et communes dans une démarche participative pour réduire les contradictions entre les préférences d'habitat de nombreux ménages (la maison avec jardin), un développement urbain durable et le désir de « vieillir chez soi » des propriétaires âgés.

Contexte suisse

La Suisse compte 1 million de maisons individuelles, ce qui correspond aux deux tiers de tous les bâtiments consacrés exclusivement à l'habitation¹. En conséquence, l'empreinte des maisons unifamiliales sur le paysage est très importante. Le rêve de la maison individuelle avec jardin est souvent réalisé pour y vivre avec ses enfants. La phase familiale a une durée limitée, alors que l'espérance de vie augmente. De fait, beaucoup d'habitations initialement destinées à la vie en famille sont, de plus en plus longtemps, occupées par les parents restés seuls après le départ de leurs enfants adultes. Aujourd'hui en Suisse, on estime que près de la moitié des maisons individuelles est habitée par un ménage de petite taille composé d'une ou deux personnes âgées pour la plupart de plus de 50 ans².

En 2013, la Suisse a accepté, en votation populaire, la révision de sa loi sur l'aménagement du territoire (LAT). En vigueur depuis 2014, cette révision vise à freiner le mitage du territoire en réduisant les zones à bâtir surdimensionnées et en favorisant le développement vers l'intérieur et la création d'un milieu bâti plus compact.

Alors que la LAT révisée impose un frein à l'extension des zones à bâtir, de nombreux ménages continuent à rêver de la « maison avec jardin ». Cette situation représente un défi pour

les communes, qui pouvaient jusqu'alors répondre à la demande des ménages désirant s'installer sur leur territoire par une mise en zone de nouvelles parcelles constructibles. Comment dès lors accueillir de jeunes ménages et rester une commune attractive sans possibilité d'extension du périmètre constructible ?

Une démarche pour sensibiliser à la densification douce

La stratégie **MétamorpHouse** explore des pistes pour sortir de l'impasse. Elle intervient dans les communes et implique les propriétaires de maisons individuelles dans une démarche participative. La démarche se focalise sur le propriétaire et le potentiel de densification concret de son bien. Elle cherche à faire comprendre la densification comme une opportunité pour les propriétaires de penser, en tant qu'experts de leur situation d'habitation, l'avenir de leur maison et de leur quartier et d'en maîtriser le devenir.

MétamorpHouse encourage la densification douce, qui produit des logements supplémentaires par insertion dans le tissu déjà bâti, sans destruction massive de l'existant, sans changement significatif des formes urbaines, dans le respect

Répartition des rôles dans le fédéralisme suisse

Confédération	Définition des principes généraux d'aménagement du territoire Coordination intercantonale	LAT Loi sur l'aménagement du territoire
Cantons	Mise en œuvre de l'aménagement du territoire Coordination régionale	PDC Plan directeur cantonal
Communes	Élaboration du plan de zones et du règlement des constructions	PGA Plan général d'aménagement

En Suisse, le principe de subsidiarité prévaut : les tâches de régulation sont confiées à l'instance politique le plus proche possible des citoyens-nés.

des qualités intrinsèques du quartier, des habitants et de l'habitation individuelle.

La démarche vise à la mise en œuvre d'actions privées, mais la valorisation douce des réserves représente – en elle-même, mais également par les effets bénéfiques multiples qui en découlent – un intérêt public important qui justifie une implication des collectivités. On peut considérer la démarche comme un partenariat public-privé où les intérêts des propriétaires et des pouvoirs publics se rencontrent.

Déployée dans les communes, MétamorphHouse est structurée en trois volets : événements publics, ateliers individuels et finalisation.

Événements publics

Au moins deux événements publics sont organisés : une réunion de démarrage et de sensibilisation à la densification douce ainsi qu'un colloque dédié aux enjeux financiers, juridiques et énergétiques de la valorisation des réserves. La réalisation d'un projet concret de densification est une affaire complexe. Il est fréquent que des propriétaires abandonnent le développement d'un projet parce qu'ils ne trouvent pas de réponse à des questions qui se posent en amont du projet architectural. L'objectif du colloque est d'esquisser des pistes de solutions aux questions qui paraissent les plus problématiques et les plus pressantes pour aller de l'avant.

Dans ces colloques, la thématique du financement occupe une place centrale. Contrairement aux idées reçues, la création d'une habitation supplémentaire peut permettre aux propriétaires (âgés et disposant d'un faible revenu) de garantir la pérennité financière de leur bien en réalisant un revenu locatif avec la nouvelle habitation. Les préjugés négatifs sur les possibilités de financement sont un frein important à la valorisation des réserves par les propriétaires. Elles les poussent à vendre plutôt qu'à réaliser eux-mêmes le potentiel, ouvrant ainsi la porte aux acteurs de la densification forte.

Ateliers individuels

Les événements publics sont complétés par un travail individuel et volontaire avec les propriétaires privés. L'objectif

du travail individuel est de relever les réserves à bâtir de la parcelle et de mettre en évidence le potentiel concret de densification. Cet accompagnement favorise la prise de conscience par les propriétaires du potentiel concret de densification. Il facilite la mise en relation des réserves avec des scénarios d'habitation possibles et permet d'identifier les éléments facilitateurs et les obstacles à la réalisation d'un projet. L'accompagnement est composé de deux rencontres individuelles avec les propriétaires dans leur maison.

Suite du texte en page 58.

Avantages de la densification douce

La densification douce permet d'augmenter le nombre de ménages et de diversifier l'offre de logements en préservant les qualités recherchées dans l'habitation individuelle.

Une offre de logements plus diversifiée favorise l'accueil de nouveaux habitants, la mixité générationnelle et le « bien vieillir chez soi » des propriétaires âgés dans leur quartier requalifié. L'augmentation du nombre de ménages peut créer des constellations de voisinage favorables au maintien à domicile des personnes âgées et au développement de services d'aide de proximité dont peuvent également profiter de jeunes ménages.

La densification douce permet de réduire les contradictions entre les préférences d'habitat de nombreux ménages (la maison individuelle) et un développement mesuré du territoire. Elle permet d'accueillir des ménages qui rêvent d'une maison avec jardin dans un environnement attractif et verdoyant, sans étalement urbain et mitage du territoire. De plus, la diversification des types de logements dans les maisons individuelles existantes permet de répondre à la demande croissante de logements pour des petits ménages ou pour le travail à domicile.

La réalisation de la valeur latente des réserves permet aux propriétaires de générer un revenu supplémentaire et de financer, par exemple, la rénovation énergétique de leur bien et de pérenniser ainsi sa valeur.

Pour les collectivités publiques, favoriser le « vieillir chez soi » et créer des logements supplémentaires dans le tissu bâti existant permet de réaliser des recettes fiscales et d'optimiser les infrastructures, réseaux et services existants.

Favoriser la mixité générationnelle dans les quartiers de maisons individuelles permet de maintenir un nombre d'habitants constant indépendamment des cycles familiaux et générationnels et de rendre la planification et l'utilisation des infrastructures et des équipements plus prévisibles et équilibrées.

Après le décès de son épouse, le propriétaire se retrouve seul dans sa maison de sept pièces. Lorsque son fils et sa belle-fille cherchent un nouvel appartement, l'idée émerge de tirer parti de la propriété pour résoudre le problème de logement de la jeune famille, tout en créant un appartement moins grand et mieux adapté pour le père. Les niveaux sont trop exigus pour fonctionner chacun comme un logement indépendant. Il manque au rez-de-chaussée, où souhaite vivre le père, une chambre à coucher et une chambre d'amis, et à l'étage un séjour spacieux avec terrasse.

L'annexe dialogue avec la maison existante, dont elle reprend les matériaux et les couleurs – bardage à lames brun foncé et fenêtres en bois peintes en blanc – tout en les réinterprétant sur le plan formel.

Grâce à la solution adoptée, le père n'est pas privé ni de la séquence familière formée par la cuisine, la salle à manger et le séjour, ni du rapport au jardin dont il avait toujours bénéficié. L'escalier qui reliait les niveaux est condamné et un nouvel accès extérieur est créé pour l'appartement de l'étage. À l'étage, la cuisine est aménagée en lieu et place de l'ancien escalier intérieur et de son palier. Elle occupe une position stratégique entre la salle à manger et la terrasse, qui offre, avec sa pergola, un endroit agréable pour manger en plein air.

La subdivision de la maison n'a pas seulement permis de créer deux logements de qualité : la proximité entre les deux ménages a aussi donné lieu à une relation privilégiée entre le grand-père et sa petite-fille, venue au monde juste après l'achèvement des travaux.

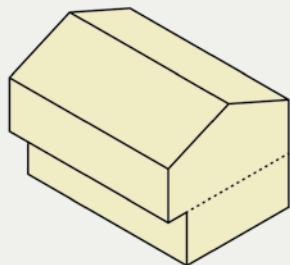
Exemple A



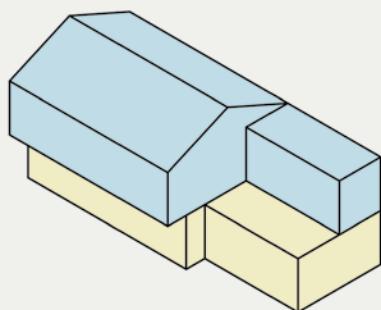
Le séjour et la terrasse de l'étage se trouvent au-dessus des deux chambres du rez-de-chaussée.



L'annexe reprend certains éléments de l'ancienne façade – le bardage à lames brun foncé et les fenêtres peintes en blanc – tout en les réinterprétant sur le plan formel.



Avant



Après





↑
L'étage a été complété par un séjour avec terrasse.

←
Le séjour du rez-de-chaussée. La transformation a permis de préserver le rapport au jardin dont le propriétaire avait toujours bénéficié.

↓
Trois générations à la table de l'étage



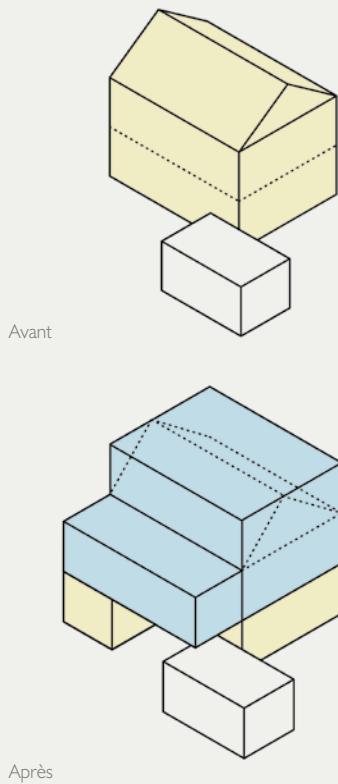
Crédit photos :
Architecte Conrardin Clavouet, Coire

L'entretien du bâtiment et du jardin devient trop lourd pour la propriétaire, seule et âgée. Son fils et sa belle-fille cherchent une solution qui la déchargerait tout en offrant à leur propre famille un logement de qualité. Le rez-de-chaussée doit pouvoir être habité indépendamment sans subir de transformations notables et le beau jardin planté d'arbres, être conservé.

La maison est subdivisée en deux logements superposés, agrandie latéralement et surélevée d'un étage, de manière à préserver le jardin. L'appartement de la mère est limité au seul rez-de-chaussée et le nouveau logement familial est aménagé aux deux niveaux supérieurs.

Le toit à deux pans est enlevé et remplacé par une construction préfabriquée en bois. Grâce à la préfabrication, la durée des travaux est réduite à quatre mois et la propriétaire peut rester dans la maison pendant le chantier. La surélévation et la redistribution des locaux ne portent pas atteinte à son univers domestique, même si (ou précisément parce que) elle n'habitait déjà plus qu'au rez-de-chaussée : l'important est pour elle de garder un contact direct avec le jardin. La surélévation est conçue comme un plateau ouvert comprenant cuisine, séjour et bureau. À l'avant s'étend une généreuse terrasse. Le logement familial est accessible par l'escalier droit existant.

Exemple B





↖
L'accès au porche aménagé entre garage et annexe.

←←
La façade sud vue de la rue.

↑
Détachée du jardin, la surélévation bénéficie de son propre espace extérieur.

←
La chambre de l'annexe dispose d'un accès direct au jardin.

↘
Chaque logement dispose de sa propre entrée. L'escalier existant a été cloisonné et les deux appartements, séparés par une paroi coulissante.



Crédit photos : Architectes Dietrich
Untertrifaller Architekten, Bregenz

Dans le cadre de cette étape, les réserves à bâtir et à habiter sont relevées et des variantes de valorisation étudiées. Les résultats sont représentés dans un rapport et discutés avec les propriétaires. L'accompagnement individuel répond à trois questions essentielles pour la valorisation des réserves : Combien de réserves sont disponibles ? Où sont-elles placées ? Pour quel projet d'habitation peuvent-elles être utilisées ?

Finalisation

Pour la finalisation, un rapport de synthèse est transmis à la commune. Il synthétise les résultats de l'accompagnement individuel et de l'analyse du règlement des constructions (voir encadré 2). Il identifie le potentiel de densification concret et discute des freins à sa valorisation.

Sur cette base, un atelier de synthèse et d'anticipation est organisé avec les représentants (politiques, administratifs ou techniques) de la commune ainsi qu'avec les experts impliqués dans le projet. L'objectif de l'atelier d'anticipation est de questionner le rôle des pouvoirs publics dans l'encouragement et l'encadrement d'une densification cohérente et souhaitable.

Densification douce

En Suisse, les maisons individuelles bâties entre les années 1960 et 1990 renferment généralement d'importantes réserves à bâtir et à habiter (voir encadré 3) qui rendent parfaitement réaliste l'aménagement d'au moins deux logements. La très faible densité des zones villa, la sous-utilisation des droits à bâtir ainsi que la sous-occupation des habitations représentent des ressources pour requalifier et revitaliser des quartiers de maisons individuelles vieillissants et en perte d'habitants.

La réserve à bâtir représente la différence entre la surface de plancher réalisable selon le règlement des constructions et la surface de plancher réalisée.

La réserve à habiter est une donnée plus subjective. Elle représente la différence entre la surface de plancher réalisée et la surface de plancher occupée par les habitants. Cette réserve est mise en relation avec les surfaces et les pièces habitables rarement utilisées dont les propriétaires seraient prêts à se séparer pour aménager un appartement supplémentaire.

De manière schématique, on peut distinguer deux stratégies de valorisation des réserves : soit division parcellaire

pour construire une nouvelle habitation indépendante ou mitoyenne, soit transformation/extension de la maison existante pour y intégrer deux habitations. De « grandes » réserves de plus de 150 m² (surface de plancher) permettent de réaliser une maison individuelle supplémentaire, alors que de « petites » réserves de moins de 80 m² (surface de plancher) sont généralement insuffisantes pour la construction d'une maison indépendante. Leur valorisation nécessite la transformation de la maison existante.

Aux réserves à bâtir s'ajoutent souvent des réserves à habiter. Une maison disposant d'une petite réserve à bâtir peut contenir une grande réserve à habiter. L'addition des réserves à bâtir et des réserves à habiter peut alors permettre de réaliser soit deux logements pour des plus petits ménages, soit deux logements de taille différente pour une famille ainsi que pour un plus petit ménage afin de favoriser la diversité et la cohabitation multigénérationnelle.

Avantages des « petites » réserves

Alors que de grandes réserves risquent de reproduire la « monoculture » de l'habitation individuelle familiale, les petites réserves ont le potentiel de générer une plus grande diversité de typologies d'habitation permettant d'accueillir une plus grande diversité de tailles, formes et âges de ménages.

L'aménagement d'habitations plus petites dans les quartiers de maisons individuelles peut permettre aux propriétaires âgés de rester habiter dans leur environnement familial, sans occuper une grande maison. Ces logements, offrant un accès au jardin ou disposant d'une terrasse privative, peuvent représenter une offre attractive pour des ménages de petite taille, souhaitant vivre dans une maison transformée et un environnement verdoyant plutôt que dans un immeuble.

La mixité de typologies d'habitation permet de rompre avec l'homogénéité de la villa familiale, de favoriser la mixité d'occupation et d'utilisation, d'implanter des espaces de travail et de développer des services de proximité. L'augmentation de la densité résidentielle peut créer des constellations de voisinage favorables au maintien à domicile des personnes âgées et au développement de prestations de soutien et d'aide dont peuvent également profiter les jeunes ménages.

La mixité des typologies d'habitation permet d'offrir à chaque forme de ménage un logement d'une taille adéquate, éventuellement accompagné d'un espace pouvant être dédié à l'activité professionnelle à domicile. Elle a ainsi le potentiel de redynamiser un quartier vieillissant et de maintenir, indépendamment des cycles familiaux et générationnels, un nombre d'habitants constant.

Inconvénients des « grandes » réserves

Dans les discussions avec les propriétaires, le fait de disposer de très grandes réserves ($> 200 \text{ m}^2$) permettant (en théorie) de réaliser plus d'une habitation supplémentaire, apparaît plutôt comme étant un frein à la valorisation des réserves. Les propriétaires se sentent vite dépassés par l'ampleur d'un tel projet et craignent de « gâcher » le potentiel de leur bien-fonds. Dans cette situation, deux attitudes sont observées : soit les propriétaires tendent à renoncer à la réalisation d'un projet, en le déléguant à la génération suivante, soit ils envisagent de vendre leur bien-fonds à un professionnel de l'immobilier et de déménager.

Le profil des acteurs de la densification influence la forme et la qualité de la transformation. Un propriétaire individuel qui cherche à concilier scénario de vie et qualité d'habitation est plus soucieux de préserver les qualités de son bien et de son environnement. Il ne réalisera pas le même projet qu'un propriétaire professionnel qui n'habitera ni la maison ni le quartier, et pour qui une démolition avec reconstruction permettra probablement de réaliser le meilleur rendement.

Une superficie de réserves plus généreuse facilite l'élaboration d'un projet de densification alors que le travail avec des réserves réduites demande aux architectes un certain doigté. En discutant avec les propriétaires, il apparaît néanmoins que la motivation de réaliser un projet de densification dépend moins des réserves disponibles que d'un scénario d'habitation ou de financement qui fait sens dans la situation de vie des propriétaires.

Vision à long terme

Depuis 2015, huit communes ont déployé la stratégie de valorisation des réserves à bâtir. Ces expériences montrent que les propriétaires sous-estiment non seulement l'existence des réserves, mais aussi les possibilités de les utiliser pour un projet personnel, familial ou professionnel. Les événements publics de sensibilisation et d'information ainsi que l'accompagnement individuel permettent de remédier à ces lacunes et de produire un effet déclencheur pour la densification.

Tant que les projets de valorisation restent ponctuels, ni les communes ni les propriétaires ne mesurent les effets de la densification sur l'ensemble du quartier. Avec le frein imposé par la révision de la LAT à la définition de nouvelles zones à bâtir, la pression sur les zones bâties augmente.

La mobilité individuelle est l'un des enjeux majeurs de l'augmentation du nombre de ménages dans les quartiers de maisons individuelles. Une maison subdivisée en deux habitations peut entraîner – même sans augmentation du volume

bâti – un dédoublement du nombre de voitures. Même si les chemins d'accès aux parcelles et aux maisons sont en principe dimensionnés en fonction des droits à bâtir, ils ne permettent en réalité souvent pas d'absorber une augmentation significative du trafic sans incidence sur la qualité de l'espace de rue et de la végétalisation.

À l'état actuel, la mobilité individuelle a un impact fort sur l'imperméabilisation des sols de la parcelle. En plus, la mode est à la minéralisation des surfaces dédiées aux jardins. Dans le contexte du réchauffement climatique, la multiplication des surfaces de stationnement et de circulation, la minéralisation des jardins et l'abattage d'arbres transforment les quartiers jadis réputés pour leur environnement verdoyant en îlots de chaleur.

Avec l'augmentation du nombre et la diversification des ménages, l'usage par les habitants des espaces ouverts communs augmente et se transforme. Les rues et quartiers de maisons individuelles ne sont pas dimensionnés, aménagés et équipés pour accueillir de nouveaux usages, par exemple des personnes âgées se déplaçant à pied ou des enfants jouant sur la rue.

Les ateliers d'anticipation réalisés dans le cadre de la finalisation de la démarche MétamorpHouse montrent que, compte tenu de la diversité des intérêts en jeu, le rôle de la commune est central. L'élaboration d'une vision à long terme de l'évolution des quartiers de maisons individuelles est indispensable pour favoriser un développement cohérent. Privilégie-t-on une densification étalée ou compacte ? Une densification par multiplication de (plus en plus petites) maisons mitoyennes ou une densification par extension et subdivision des maisons existantes ? Par étalement ou empilement ? Une monoculture d'habitations familiales ou une diversité de logements aux types et qualités différents en fonction de leur emplacement ? Une parcellisation accrue des jardins et une multiplication des chemins d'accès ou une mutualisation des espaces extérieurs et des distributions ?

L'implication des propriétaires dans l'élaboration de cette vision à long terme est indispensable pour garantir l'acceptabilité des mesures de régulation. Pour s'impliquer, les habitants doivent être sensibilisés aux répercussions de leur projet individuel sur les espaces ouverts partagés. La compréhension des enjeux de la densification est primordiale pour négocier un consensus entre les intérêts privés et les intérêts collectifs.

1 Office fédéral de la statistique (OFS). 2020. Bâtiments et logements. Neuchâtel : OFS.

2 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 : Presses Polytechniques et Universitaires Romandes.
