

# DENSIFIER EN DOUCEUR

Alors que la densification est sur toutes les lèvres, les maisons individuelles restent le mode d'habitat principal et atteignent un nombre record. La densification douce peut-elle apporter des solutions afin de conjuguer ces deux tendances a priori opposées ?

Salomé Houllier Binder





La maison des années 1970 est surélevée d'un étage complet. Conçue selon un plan simple et avec des matériaux bruts, la nouvelle entité offre des espaces généreux à moindre coût. Afin de pouvoir s'adapter à l'évolution de la famille, la disposition de l'escalier laisse la possibilité de diviser la maison en deux logements. Une réalisation par EPONYM Atelier d'architecture.

En Suisse, le discours sur l'habitat individuel est partagé entre la focalisation sur la villa, objet de toutes les aspirations, et la virulence de sa critique par les experts. Selon l'OFS, sur les 1,7 million de bâtiments d'habitation, 1 million sont des villas individuelles<sup>1</sup>. Entre les années 1960 et 1990, elles se sont multipliées dans les zones périurbaines, notamment dans l'Arc lémanique, la campagne fribourgeoise et la vallée du Rhône, induisant un étalement urbain qui met le paysage sous pression. Critiquée par les experts au nom de l'intérêt commun, la maison individuelle est aussi ébranlée par des faits qui devraient limiter son développement à long terme. Notamment, la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur en 2014, la raréfaction et le coût des terrains à bâtir ou encore la pauvreté sociale assimilée aux zones de villas.

Pourtant, le rêve de la construction individuelle perdure. Une étude de l'OFC réalisée en 2018<sup>2</sup> révèle que 72 % de la population suisse aspire à vivre dans une maison individuelle traditionnelle. Dans le même temps ou presque, selon l'enquête « Construisez la Suisse de demain » menée par la Société suisse des entrepreneurs en 2020, il ressort que les Helvètes préfèrent la densification de l'espace urbain, qui ménage l'environnement. En privilégiant la maison individuelle tout en souhaitant un développement urbain durable, la population suisse exprime une certaine contradiction.

#### UNE OPTIMISATION RAISONNÉE

Une densification douce et volontaire constitue une piste de réponse concrète ; elle offre une alternative à la densification massive réalisée par des promoteurs extérieurs. À l'échelle territoriale et dans un contexte de développement durable, elle favorise la préservation des terrains vierges. À l'échelle de l'individu, elle permet de s'adapter aux aléas de l'existence tout en faisant perdurer l'histoire du bâti. À terme, l'utilisation clairvoyante

du site, la valorisation des surfaces disponibles et la répartition judicieuse des pièces permettent la mutation progressive du tissu urbain peu dense. La densification douce permet ainsi d'optimiser de façon raisonnée l'occupation d'une maison, d'une parcelle et d'un territoire, prouvant ainsi que la villa individuelle n'est pas forcément un non-sens environnemental.

#### COMPLÉTER L'EXISTANT

Aujourd'hui, près de la moitié des maisons individuelles sont occupées par des ménages d'une ou deux personnes, souvent âgées de plus de 50 ans, qui sous-occupent la surface habitable disponible depuis que les enfants sont devenus adultes. Les propriétaires sont donc conduits à repenser leur habitation. La transformation de l'existant permet, d'une part, de rénover énergétiquement les constructions et, d'autre part, de revoir l'organisation des espaces pour développer de nouveaux usages afin de répondre aux problématiques d'une population souhaitant vieillir à domicile. Diviser le logement, ajouter un étage, une extension ou une toute nouvelle construction restructure et optimise l'espace. Cette démarche permet d'accueillir de nouveaux habitants, de favoriser la mixité et les liens sociaux, d'optimiser les infrastructures existantes et de requalifier le quartier. Elle est aussi intéressante d'un point de vue financier puisqu'elle rend la propriété plus accessible, augmente la valeur du bien et, souvent, permet d'obtenir des revenus supplémentaires.

Dans une époque où la transformation domine de plus en plus le secteur de la construction, les architectes doivent mener des réflexions allant dans ce sens. Grâce à une révision des règlements de construction (assouplissement des indices d'occupation

<sup>1</sup> Office fédéral de la statistique, « Bâtements, logements et conditions d'habitation en 2019 » [URL: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/actualites/quoi-de-neuf/gmpdetail.2020-0073.html>]

<sup>2</sup> La culture du bâti pour tous ? Enquête sur la culture du bâti », Office fédéral de la culture, Section Patrimoine culturel et monuments historiques, Berne, 2018.



© Corinne Oulandat



© Vincent Levat

Une surélévation en bois et une extension en béton viennent compléter cette petite maison des années 1960. Elles ont permis de créer un nouvel appartement de 4.5 pièces, un appartement de 5.5 pièces pour la famille et un studio au sous-sol. Les rentrées locatives supplémentaires générées ont financé le projet réalisé par Lutz Architectes.

des sols, des distances aux limites ou encore du nombre d'étages autorisé), les communes favorisent, quant à elles, l'exploitation des réserves à bâtir au profit d'une densification douce.

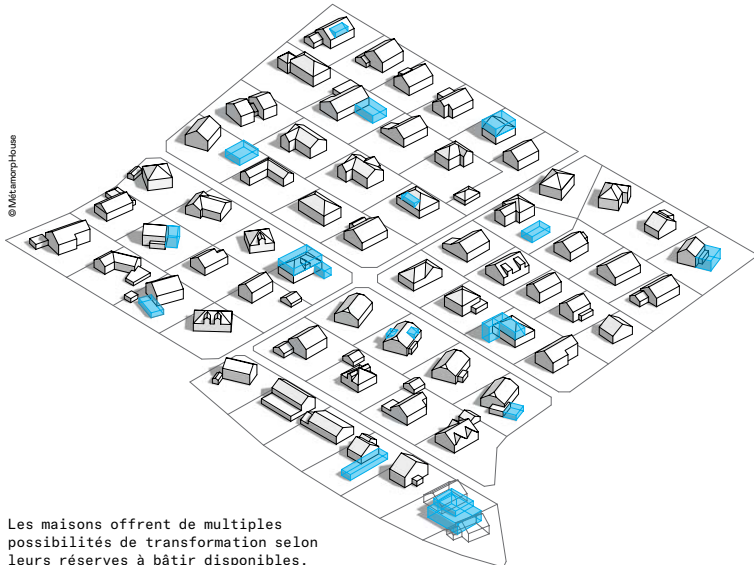
**REPENSER LA CONCEPTION**

On bâtit et on bâtit donc de moins de maisons individuelles. La densification douce s'applique de fait principalement à la transformation du bâti existant. Mais ces réflexions peuvent aussi contribuer à la réalisation d'une nouvelle génération de zones villas. Une densification douce, menée à une échelle raisonnée, qui prend en compte la possibilité d'évolution des ménages ainsi que l'aspect social du quartier, peut répondre à la promotion de la villa individuelle développée de façon réfléchie sur le territoire. Elle constitue ainsi une alternative complémentaire aux immeubles collectifs de grande échelle. Ce modèle d'agrégation dense pourrait compléter des tissus existants ou

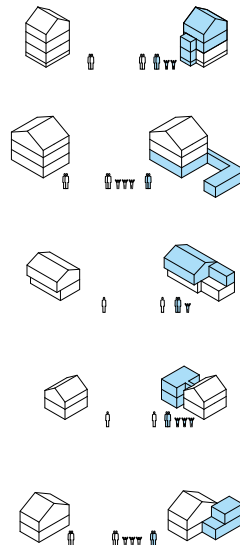
proposer un nouveau tissu en frange périurbaine, capable de répondre aux mêmes critères de densité que les logements collectifs se trouvant dans ces zones.

**ARCHITECTURE D'ACCOMPAGNEMENT**

Dans la construction neuve comme dans la transformation du bâti, la densification douce a l'avantage de considérer la construction comme un processus en perpétuelle recomposition possible. Elle révèle la nécessité d'intégrer une certaine flexibilité – encore trop souvent sous-estimée – dès la conception du projet. Cette capacité d'adaptation peut par exemple porter sur l'implantation du bâti sur la parcelle, le changement d'affectation d'une pièce, la réservation d'espaces pour de nouvelles gaines ou encore la possibilité de (dé)cloisonner l'espace intérieur. La maison devient alors le réceptacle d'une matière première : l'espace. Ce dernier pouvant être (re)modélé à sa



Les maisons offrent de multiples possibilités de transformation selon leurs réserves à bâtir disponibles.



### MÉTAMORPHOUSE

Le projet Métamorphouse a été développé par l'architecte et urbaniste Mariette Beyeler avec l'objectif suivant : développer une méthode à l'intention des communes pour sensibiliser les propriétaires de maisons individuelles au potentiel de leurs réserves à bâtir et les motiver à les valoriser.

Métamorphouse concilie des intérêts a priori opposés : ceux de la commune qui doit densifier et ceux des propriétaires. En replaçant ces derniers au centre de la production résidentielle, le projet entend favoriser la démarche participative et concrétiser la transformation des propriétés selon un scénario d'habitation personnel et durable. Pour cela, le projet propose des

soirées publiques d'information puis des accompagnements individuels afin d'analyser le potentiel de transformation. Il a déjà été testé dans cinq communes (Villars-sur-Glâne, Crassier, Cugy, Échallens et Pompaples) et va bientôt être lancé dans d'autres, notamment à Vevey.

L'enjeu réside alors dans l'équilibre à trouver entre les transformations individuelles et l'échelle du quartier. Les fronts de rue, les circulations piétonne et automobile, les nuisances de construction sont autant de problématiques sur lesquelles il faut réfléchir afin d'assurer la qualité de l'habitat une fois le quartier densifié.

manière. Cette architecture d'accompagnement est un travail hautement spécifique, propre à chaque situation, à chaque propriétaire. C'est un travail chirurgical, ce qui la rend complexe. Mais c'est aussi cette complexité qui traduit la diversité sociale d'un quartier.

Pour autant, cette densification personnalisée et personnalisable ne doit pas se faire au détriment du quartier et doit montrer au propriétaire qu'il peut devenir acteur de la transformation de celui-ci. Des démarches de coordination et de contrôle des effets de la densification douce « individuelle » sur les espaces communs sont nécessaires. Cela peut se faire à travers une révision pro-active des plans d'aménagement, en introduisant par exemple des règles de composition qui vont au-delà de la parcelle individuelle.

### REDONNER SENS AU TERRITOIRE

La densification douce ne signifie donc pas la réduction de l'espace habitable et de la qualité de vie. Bien au contraire, elle propose de résoudre la délicate équation entre l'augmentation

des besoins et la raréfaction de l'espace constructible et des ressources ; tout en permettant de se loger à un prix abordable dans un cadre agréable adapté à ses besoins. Elle devient alors une nécessité pour l'avenir des villes et de l'environnement, pour redonner sens au territoire à différentes échelles, dans un développement harmonieux et durable. Appuyés dans leur démarche par les communes, cantons et maîtres d'ouvrage, les architectes doivent convaincre les décideurs politiques et la société civile du bien-fondé des formes de densification douce et alternative comme étant nécessairement complémentaires à celles exclusivement urbaines, collectives et verticales.

Ce processus met du temps à mûrir et génère de nombreux préjugés. La population ne connaît pas encore assez les avantages de la densification. À cet égard, un travail de sensibilisation doit être mené, mais les instruments manquent encore. D'où l'importance de projets pilotes innovants qui explorent des solutions diverses dans un secteur où beaucoup reste encore à imaginer.