

La villa : la fin d'un modèle ?

Chenal Jérôme, architecte EPF/SIA, urbaniste FSU

Le texte qui suit fait partie d'une série de libres réflexions à venir sur la ville et l'architecture en Suisse et dans le monde ; il en constitue un premier essai.

Mots-clés : Aménagement du territoire, maison individuelle, villa, voiture, famille nucléaire

Pour citer le texte : Chenal Jérôme (2008). La villa : la fin d'un modèle. Working paper. Lausanne, EPFL.

Depuis quelques années - une dizaine peut-être - nombre d'éléments tendent à montrer, pour qui sait les lire, que le modèle de la villa individuelle a vécu alors même si ce type d'habitat n'a pas forcément encore atteint son apogée. Aujourd'hui donc, à l'heure où cette forme d'habitat continue de se développer, nous montrons, par quelques éléments probants que le modèle d'habitat individuel n'est plus d'actualité.

Il y a cependant certains préalables à prendre en compte pour comprendre la question de la villa individuelle : la voiture, la famille, l'environnement et la campagne.

1. La voiture. A l'instar de la boîte de conserve qui n'a pu se développer qu'avec son corollaire : l'ouvre-boîte, ou du gratte-ciel qui naît en même temps que l'invention de l'ascenseur, la villa est indissociable d'un mode de transport : la voiture. La villa et la voiture forment un système. Et l'action sur la production de villas, et donc sur l'étalement urbain passe obligatoirement par la compréhension de ce système. Les zones villas n'étant pas denses, demandent des modes de transports individuels et à l'inverse ce mode de transport s'épanouit mieux dans les zones à faibles densités où il peut être présent en nombre sans connaître les désagréments des zones denses, synonymes de trafic congestionné et de pollution.

2. La famille. Il y a derrière la villa la construction d'un mythe - un de plus - de la famille helvétique, famille qui consomme, qui a quatre enfants et qui est propriétaire. L'invention est américaine, mais trouve chez nous un développement qui va de pair avec l'après-guerre, avec un développement économique basé sur la consommation. Pour cela, il valorise socialement la famille en devenant que la maison, le téléviseur, en noir et blanc les premiers temps, ainsi que l'automobile viendront compléter. Le congélateur, plus que la télévision qui nous apprend à consommer marquera les modes de vie par un nouveau type d'achat et de consommation. Il faut alors un véhicule pour transporter les quantités de nourriture, d'eau que nous stockerons à domicile.

3. L'environnement. La question de l'environnement est récente, la villa se développe, comme la famille nucléaire ci-dessus, à une époque où les critiques sur la société industrielle commencent à remettre en lumière les modes de consommations et les influences sur l'environnement, le discours reste confiné. Aujourd'hui, le débat sur l'environnement s'est élargi et commence à devenir un élément à prendre en compte. De plus, la ville semble pouvoir s'étaler sans limite, chaque terrain libre est potentiellement une nouvelle zone urbaine et la plupart des communes suisses ne s'en privent pas. On consomme du sol, des voitures, des maisons qui permettront un développement économique qui nous donnera les moyens de consommer encore plus.

4. La campagne. La Suisse est avant tout rurale et elle véhicule cette image de la ruralité. Il faut se rendre à l'évidence que l'habitat dispersé - la maison individuelle - est un modèle rural, que le modèle

d'habitation reprend le modèle des constructions vernaculaires et ne fait pas référence à la ville. On nage ici, dans une distorsion, entre l'image de la Suisse urbaine et l'histoire des modèles. Le foncier bon marché n'est pas urbain et la propriété ne l'est pas moins. Alors que le campagnard est propriétaire de sa terre, l'urbain est locataire du monde, c'est une différence fondamentale qui se voit directement sur la forme urbaine. La ville étalée n'est qu'une miniaturisation de la campagne. Chacun a une demeure sur un vaste domaine, avec un chemin qui y mène...sauf que le vaste domaine mesure maintenant 700 mètres carrés et permet ainsi de mettre plusieurs fois la campagne sur une très petite surface. Les forêts deviennent des bosquets, la piscine remplace le lac, le chemin s'est réduit à quelques pavés entre la route et la porte d'entrée. L'automobile devient une pièce maîtresse de la vie, et c'est bien une invention de la ruralité, car le véhicule, utilitaire à l'origine, permet d'arpenter la campagne. On retombe ici sur la villa et l'automobile comme système unique.

Partant des préalables que nous venons d'établir, nous allons montrer maintenant leur actualité.

La voiture est un mode de transport sur le déclin. La crise actuelle qui fait rage (fin 2008), la menace de fermeture des grandes usines américaines et la demande au Congrès des Etats-Unis d'un don de 25 milliards de dollars pour « sauver » deux des trois géants de l'automobile – General Motor et Chrysler – sont autant d'éléments qui mettent en avant la fragilité de l'industrie de l'automobile. Récemment, au début de l'année, le prix du litre d'essence et du diesel avait pris de telle proportion que l'on voyait, ça et là, des changements notables de comportements. Ces quelques éléments de lecture d'une actualité montrent clairement que l'un des deux éléments du système villa-voiture est de plus en plus mis à mal et que son caractère économique non-durable peut infléchir la tendance à la volonté de posséder une villa, sentiment partagé pour une écrasante majorité.

La famille nucléaire helvétique, même si elle n'est pas encore en voie d'extinction, n'est plus d'actualité. La famille est maintenant recomposée la plupart du temps. On hésite alors à investir « pour la vie » et la solution d'une situation de locataire permet de la souplesse au gré des jeux de recomposition. La limite à cela est l'offre en logements adaptée à cette demande. Une maison est trop grande pour la personne qui n'a pas la charge des enfants, mais l'appartement doit pouvoir accueillir une famille entière. Le budget doit être revu et les traites ne sont souvent pas possibles pour une seule personne. En substance la famille type, celle créée pour et par la villa n'existe plus et son habitat va donc disparaître.

La zone villa est consommatrice d'espace, donc d'environnement. Elle radie des paysages de la carte, en en créant d'autres certes, mais elle a tendances à les unifier. Elle s'installe surtout dans des régions qui n'ont à vendre que le paysage et leur air pur qui le devient de fait un peu moins. La villa et l'environnement, c'est le gâteau que l'on veut à la fois manger et garder. De plus les coûts de l'urbanisation augmentent avec la dispersion de l'habitat et donc avec l'étalement urbain. La ville étalée coûte donc plus cher que la ville dense. Dans les régions où le prix du sol n'est pas suffisant pour créer de la plus-value foncière que les communes peuvent récupérer – du moins en partie – afin de payer les coûts de l'extension, la villa demande plus de ressources qu'elle n'en procure. Et oui, elle coûte plus cher qu'elle ne rapporte. Les coûts de construction, d'entretien et de remplacement des linéaires de canalisation d'eau, de système d'évacuation des eaux usées, de bitume sont plus élevés que ce que rapportent à la commune les contribuables. Les habitants des quartiers denses payent donc pour les plus riches, ceux qui ont les moyens d'habiter dans une villa. C'est un subventionnement du riche par le pauvre. Au-delà de cette vision cynique, les coûts externes de l'extension urbaine (santé, environnement) ne sont, bien sûr, pas pris en compte et il y a fort à parier que la balance pencherait encore plus.

La Suisse, sous l'impression de l'internationalisation des échanges, prend part au jeu des villes et de la concurrence internationale. Elle se concentre – encore très peu – sur les agglomérations, supprime les prêts LIM, densifie la distribution de ses ressources. On passe d'un modèle diffus sur l'entier d'un territoire à une concentration en quelques zones d'agglomération. Il y a de très fortes chances que le modèle d'habitat subisse le même changement de paradigme. Que dans ce domaine également, on va finir par concentrer les investissements. Ce phénomène en est encore certes à sa genèse, mais la tendance est en marche.

Enfin, et en réponse à aucun préalable, contrairement aux discours des politiques – servant à justifier les investissements dans le domaine de l'habitat individuel – et au-delà des modèles de la famille

idéale ou de la ruralité, les populations ne veulent plus forcément habiter dans une villa. Mais pour la plupart, ils n'ont pas d'autre choix s'ils désirent accéder à la propriété à moindre coût.

À partir de ces constats, deux attitudes sont possibles ; ou l'on accompagne dès à présent ce changement de modèle en testant d'autres solutions (notamment d'autres types de logements), en mettant en pratique les connaissances acquises en mobilité et en urbanisme, ou l'on continue comme aujourd'hui, avec les mêmes politiques qu'actuellement. Le phénomène s'arrêtera de lui-même, sans doute d'abord dans les zones centres, et les régions riches tireront leur épingle du jeu rejetant une fois de plus la « périphérie en périphérie ».

Jérôme Chenal, septembre 2008