



TRACÉS

07

ZONES VILLAS

135^e année 22 avril 2009
Bulletin technique de la Suisse romande



sia

Quartiers de villas, **friches** du futur ?

Depuis plusieurs années, les recherches portant sur le développement durable ont conduit à un certain consensus sur les enjeux de la transformation du milieu urbain. En parallèle à la régénération de friches industrielles ou à des réalisations d'écoquartiers continuent cependant à se construire chaque année d'innombrables habitations individuelles périurbaines. Leurs modalités sont en contradiction évidente avec la plupart des principes de durabilité. Dans un contexte démographique marqué par une structure familiale en pleine mutation et par l'émergence d'une société de longue vie, il apparaît nécessaire de s'interroger sur l'évolution de ce type d'habitat et d'analyser sa probable inadéquation aux besoins des générations futures.

Pour la 5^e édition de son Forum, l'association Ecoparc a choisi de se pencher sur les problématiques posées par les quartiers de maisons individuelles qui s'étendent, de manière constante et hétérogène, à la périphérie des agglomérations suisses¹. L'accroissement constant des surfaces bâties, observé en Suisse depuis plus de trente ans, est en effet clairement corrélé avec l'essor des maisons individuelles. De 1970 à 2000, leur part dans le parc immobilier est passée de 40% à 56%. Depuis le début des années quatre-vingts, entre 11 000 et 14 000 maisons individuelles sortent de terre

chaque année. En 2007, sur un nombre total de 17 051 nouveaux bâtiments avec logements, les maisons individuelles représentaient 70,27%².

A l'heure d'une prise de conscience accrue des enjeux liés au développement durable, l'évolution de ce type d'habitat dans les décennies à venir suscite de multiples interrogations. Par son étalement et sa faible densité, ce modèle entre en effet en contradiction avec plusieurs objectifs de durabilité. Caractérisé par une faible occupation au sol et une ségrégation fonctionnelle, il engendre non seulement une consommation importante de terrain, mais aussi une dépendance accrue à l'automobile. La dépense énergétique totale d'un habitant périurbain représente ainsi aujourd'hui en moyenne près du double de celle d'un citadin³. La difficulté d'y développer des transports publics rentables et performants limite de surcroît fortement les possibilités d'évolution vers une réduction significative des impacts environnementaux dus à la mobilité.

Simultanément, les coûts d'infrastructures par habitant s'avèrent nettement plus élevés que dans toutes les opérations de densification. Une étude publiée par l'Office fédéral du

¹ Le Forum Ecoparc 2009, qui a réuni plus de 250 participants le 23 janvier 2009 à Neuchâtel, a été possible grâce au soutien de multiples partenaires que le comité d'organisation tient à remercier ici : l'Office fédéral du développement territorial (ARE), l'Office fédéral de la statistique (OFS), l'Office fédéral du logement (OFL), le Programme national de recherche PNR 54, la Ville de Neuchâtel, l'Université de Neuchâtel, *La Revue Durable*, la revue *TRACÉS*, le bureau *Bauart* et le *Crédit Suisse*. <www.ecoparc.ch/forum>

² OFS, Forum Ecoparc 2009. Quelques données de l'Office fédéral de la statistique. Neuchâtel, Actualités OFS, janvier 2009, p. 3

³ REY E., « Integration of energy issues into the design process of sustainable neighborhoods », Proceedings of PLEA 2006, Genève, 2006, pp. 679-682

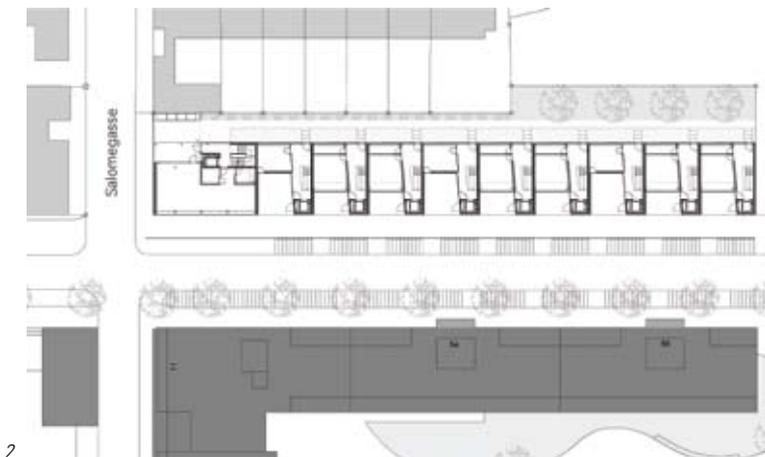
⁴ ARE, Coûts des infrastructures. ARE, Berne, 2000, Dossier 3/00

⁵ SAUVEZ M., « Le périurbain : forme urbaine durable ? », in *La ville et l'enjeu du développement durable*, Paris, La documentation française, 2001, pp. 296-304



Fig. 1 : Opération « Villa urbaine durable » à Châlons-sur-Saône, architectes Atelier Dauber et Agence Sénéchal-Chevallier (Document Nicolas Favet Architectes)

Fig. 2 : Plan des villas groupées du Parc de la Suze à Bienne, architectes Kistler & Vogt (Document Kistler Vogt Architectes)



2

développement territorial en 2000 concluait sans ambiguïté que « la tendance à la dispersion des constructions, si elle se poursuit, deviendra de plus en plus difficile à financer », alors que « les possibilités d'économies sont substantielles lorsque le développement de l'urbanisation est canalisé vers l'intérieur du milieu bâti existant »⁴. Certains experts n'hésitent d'ailleurs pas à qualifier l'habitat individuel périurbain de dispositif « à retardement », désignant ainsi un mode d'urbanisation qui engendre des dépenses obligées à terme, tant pour les collectivités (équipements périphériques de proximité généralement non réalisés lors de la première vague de périurbanisation, maintenance de vastes réseaux infra-structurels) que pour les particuliers (augmentation du prix de l'énergie, taxation des coûts externes liés à l'automobile, faible flexibilité d'usage)⁵.

Evolution des besoins sociétaux

Le succès actuel de l'habitat individuel périurbain doit par ailleurs être mis en perspective avec l'évolution des besoins sociétaux dans les prochaines décennies. Jusqu'à aujourd'hui, le départ des premières générations de périurbains a toujours été largement compensé par l'arrivée de nouvelles familles.

Compte tenu de la mutation de la structure familiale et de l'émergence d'une société de longue vie, ce renouvellement automatique de la population périurbaine pourrait cependant être remis en question dans un futur relativement proche. Les projections statistiques révèlent en effet qu'en 2030, la part des ménages de plus de deux personnes ne sera plus que de 24%. La majorité des ménages sera alors composée soit d'une personne seule (41%), soit de deux personnes (35%)⁶.

Ajouté aux problématiques économiques évoquées précédemment, ce constat laisse envisager que les maisons individuelles ne présenteront plus forcément la même attractivité qu'aujourd'hui, que certaines pourraient voir leur prix diminuer tandis que d'autres pourraient même éprouver des difficultés à séduire des repreneurs.

Nécessité de stratégies convergentes

Pour l'ensemble des observateurs, il faut plusieurs axes d'actions convergentes pour minimiser ce risque et pour réin-

tégrer, dans la mesure du possible, l'habitat périurbain au développement territorial durable. S'inscrivant dans une problématique plus large, le premier enjeu consiste à limiter la poursuite de la prolifération de ce type de quartiers, notamment par le réajustement des zones à bâtir, dont les réserves apparaissent aujourd'hui surdimensionnées et souvent mal situées en regard des besoins démographiques réels⁷.

Parallèlement, il s'avère nécessaire de développer à l'échelle urbaine et architecturale des alternatives crédibles à l'habitat individuel périurbain. L'augmentation de l'attractivité des logements situés à proximité des transports publics et le développement de l'habitat intermédiaire, conciliant de manière créative densité, privacité et qualité de vie, constituent des pistes prometteuses pour concrétiser cet objectif. Les expérimentations menées en milieu urbain – à l'instar du programme « Villa urbaine durable » lancé en France par le Plan Urbanisme Construction Architecture (fig. 1) ou des villas groupées réalisées au sein du Parc de la Suze à Bienne (fig. 2) – illustrent la possibilité de faire évoluer l'habitat dans ce sens.

Compte tenu de l'ampleur du parc de villas existant, il s'avère primordial de se pencher également sur les potentialités d'évolution du tissu périurbain vers une plus grande durabilité. Ce champ de recherche – incontournable mais encore très peu exploré à ce jour – englobe notamment la densification des parcelles, la transformation du bâti existant, la réduction de la mobilité individuelle motorisée ou encore l'implantation de nouveaux services de proximité.

La remise en question de l'adéquation de la villa individuelle aux besoins sociétaux n'est certes pas vraiment nouvelle. Dans sa présentation des unités d'habitation, Le Corbusier n'affirmait-il pas déjà dans les années cinquante que « la maison de famille est une illusion démagogique »⁸? A l'heure de la ville durable et des écoquartiers, gageons que ce thème dépassera de plus en plus le stade des interrogations pour passer à l'expérimentation de solutions concrètes, au niveau des typologies et des fonctionnalités, mais aussi des usages et des réglementations.

Emmanuel Rey
Membre du comité d'organisation du Forum Ecoparc
Bauart Architectes et Urbanistes SA
Crêt-Taconnet 17, CH – 2002 Neuchâtel

⁶ OFS, op. cit., p. 4

⁷ INFANGER K., « Les réserves de zones à bâtir sont surdimensionnées et mal situées », *Forum du développement territorial*, n° 2/2008, pp. 39-40

⁸ Communication faite au « Centro nazionale di prevenzione e difesa sociale » en octobre 1954 à Milan, reproduite dans BOESIGER W., « Le Corbusier et son atelier rue de Sèvres 35 », *Le Corbusier – Œuvre complète*, tome 7, 1957-1965, Birkhäuser, Bâle, 2006, 8^e édition, pp. 204-207